



泓盈城市運營服務集團股份有限公司
HOLLWIN URBAN OPERATION SERVICE GROUP CO., LTD

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

股份代號: 2529



2025
年度報告

目 錄

	頁次
I. 公司資料	2
II. 財務摘要及五年財務摘要	4
III. 董事長致辭	6
IV. 管理層討論及分析	7
V. 董事及高級管理層	20
VI. 企業管治報告	28
VII. 董事會報告	48
VIII. 獨立核數師報告	67
IX. 綜合損益及其他全面收益表	72
X. 綜合財務狀況表	73
XI. 綜合權益變動表	75
XII. 綜合現金流量表	76
XIII. 綜合財務報表附註	77

I. 公司資料

董事會

執行董事

謝毅先生(董事長)
陽鑫先生(總經理)
段文明先生(財務總監)
王國賦先生(自2026年2月12日辭任)

非執行董事

余效先生

獨立非執行董事

陳嘉麗女士
戴曉鳳博士
謝志偉先生

董事委員會

審計委員會

陳嘉麗女士(主席)
余效先生
謝志偉先生

薪酬及評估委員會

戴曉鳳博士(主席)
陳嘉麗女士
陽鑫先生

提名委員會

謝毅先生(主席)
戴曉鳳博士
謝志偉先生

監事會(於2025年6月9日撤銷)

黃國輝先生(主席)(自2025年6月9日辭任)
彭娟鵠女士(自2025年6月9日辭任)
肖名希女士(自2025年6月9日辭任)

聯席公司秘書

王國賦先生(自2026年2月12日辭任)
段文明先生(自2026年2月12日獲委任)
林庚擘先生

授權代表

王國賦先生(自2026年2月12日辭任)
段文明先生(自2026年2月12日獲委任)
林庚擘先生

審計師

畢馬威會計師事務所
執業會計師
《會計及財務匯報局條例》下的註冊公眾利益實體審計師
香港
中環
遮打道10號
太子大廈8樓

I. 公司資料

法律顧問

有關香港法律
德恒律師事務所(香港)有限法律責任合夥
香港
中環
皇后大道中5號
衡怡大廈28樓

有關中國法律
北京德恒(長沙)律師事務所
中國
湖南省
長沙市
雨花區
木蓮中路268號A座

主要往來銀行

長沙銀行
湘江新區支行
中國
湖南省
長沙市岳麓區
金星南路300號

註冊辦事處

中國
湖南省
長沙市岳麓區
先導路179號
湘江時代廣場
A1棟9樓

中國總部及主要營業地點

中國
湖南省
長沙市岳麓區
先導路179號
湘江時代廣場
A1棟9樓

香港主要營業地點

香港
灣仔
皇后大道東248號
大新金融中心40樓

H股股份過戶登記處

寶德隆證券登記有限公司
香港
北角
電氣道148號21樓2103B室

投資者關係

電郵：ir@hollwingroup.com

公司網址

www.hollwingroup.com

香港聯交所股份代號

02529

II. 財務摘要及五年財務摘要

綜合損益及其他全面收益表概要

	截至12月31日止年度	
	2025年	2024年
收入(人民幣千元)	674,664	683,511
毛利(人民幣千元)	173,676	172,324
毛利率	25.7%	25.2%
年內利潤(人民幣千元)	74,488	71,482
淨利潤率	11.0%	10.5%
本公司權益股東應佔年內利潤(人民幣千元)	74,376	71,858
每股基本及攤薄盈利(人民幣元)	0.46	0.50
建議每股末期股息(人民幣元)	0.24	0.23

綜合財務狀況表概要

	截至12月31日	
	2025年	2024年
	(人民幣千元)	
資產總值	945,841	896,548
現金及現金等價物	353,253	354,668
權益總額	412,206	374,518

II. 財務摘要及五年財務摘要

近五年財務摘要

	截至12月31日止年度				
	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
	(人民幣千元)				
收入	431,653	528,523	651,875	683,511	674,664
銷售成本	(324,347)	(406,976)	(500,044)	(511,187)	(500,988)
毛利	107,306	121,547	151,831	172,324	173,676
年內利潤及全面收入總額	40,841	53,596	70,178	71,482	74,488
以下人士應佔利潤：					
本公司權益股東	40,400	53,095	70,178	71,858	74,376
非控股權益	441	501	–	(376)	112
每股基本及攤薄盈利(人民幣元)	0.34	0.44	0.58	0.50	0.46

	截至12月31日				
	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
	(人民幣千元)				
資產					
非流動資產	62,884	45,750	53,834	59,560	71,538
流動資產	393,689	493,715	596,260	836,988	874,303
資產總值	456,573	539,465	650,094	896,548	945,841
權益及負債					
權益總額	143,915	185,676	255,854	374,518	412,206
非流動負債	–	30	2,132	3,999	3,295
流動負債	312,658	353,759	392,108	518,031	530,340
負債總額	312,658	353,789	394,240	522,030	533,635
權益及負債總額	456,573	539,465	650,094	896,548	945,841

III. 董事長致辭

尊敬的各位股東：

本人謹代表泓盈城市運營服務集團股份有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)董事(「董事」)會(「董事會」)向各位股東欣然提呈本集團截至2025年12月31日止年度(「報告期」)的年度報告。

過去的一年標誌著「十四五」規劃的圓滿結束，也是我們關鍵的「培育年」，在此期間，我們經歷了複雜的整體經濟形勢和加劇的行業競爭，鞏固了我們的市場地位，實現了穩定增長。

2025年，本集團實現營業收入人民幣6.747億元，展現出卓越的運營韌性。我們的「物業服務+」模式繼續取得重大成果，我們的物業管理分部即為明證，我們獲得了包括軌道交通4號線和磁懸浮快線在內的里程碑式合同。我們對創新和社會責任的專注繼續推動著我們的企業價值。我們成功推出月亮島停車場，並獲得三項新的智能停車專利，這反映了我們向科技驅動型城市服務的轉型。作為一家國有企業，我們出色地完成了公共任務，維護了橘子洲和湘江風光帶等標誌性都市地標，同時為長沙市獨特的城市文化和旅遊品牌創建作出貢獻。這些努力得到了認可，我們在「2025中國物業服務百強企業」中的排名上升至第42位，並榮獲「2025中國智慧城市服務領先企業」和「2025中國特色物業服務領先企業—城市照明」稱號。此外，本集團在報告期內獲得三項軟件著作權及兩項發明專利。

展望2026年，即「十五五」規劃的開局之年，我們致力於實現創記錄的營業收入和淨利潤增長。為實現這一目標，我們將通過嚴格的收購策略加強資本運營，以提高市場密度和企業價值。在管理優化方面，為加速本集團向市場導向模式的轉型並激勵員工的創業動力和積極性，我們致力於啟動並加強可能涵蓋組織結構及薪酬與激勵機制的改革。我們亦計劃通過鞏固我們在公共物業管理領域的市場優勢，同時擴展至軌道交通、醫療保健和節能城市服務，從而優化我們的業務佈局。我們將繼續專注於提高服務質量，加快數字化和智能化轉型，在多元化業務領域建立核心競爭力，為我們的股東(「股東」)創造更大的長期價值，並為社會做出積極貢獻。

泓盈城市運營服務集團股份有限公司
董事長兼執行董事
謝毅先生

中國湖南省長沙市
2026年3月27日

IV. 管理層討論及分析

行業分析

回顧2025年，全球經濟呈現出初步復甦跡象，但由於持續的地緣政治緊張局勢和全球貿易放緩，增長動能依然疲弱。面對國內需求疲軟以及日益增長的地緣政治逆風，中國經濟繼續進行結構性調整。

中國的物業管理行業在成本上升和收入增長受阻的壓力下仍然疲軟。一方面，實施規範社會保險的國家政策增加了勞動力成本；另一方面，由於市場競爭加劇和客戶期望提升，物業管理費面臨下行壓力，給市場參與者維持盈利能力帶來了額外挑戰。儘管如此，本集團仍能於報告期內藉助與長沙城市發展集團有限公司（「城發集團公司」）及其子公司（不包括本集團）（「城發集團」）的聯繫及其業務資源展現出韌性。

中國的城市服務行業於2025年保持了適度的復甦勢頭。長沙市的城市照明分部增長受到經濟和政治因素的推動。在火熱的「夜間經濟」背景下，隨著長沙市「夜間」消費的興起，對景觀照明和沉浸式文化旅遊項目的需求增加，從而進一步推動了對LED照明和智能控制系統等產品的需求。儘管如此，長沙市的園林綠化及工程分部仍然低迷。市場參與者承接的園林綠化項目總數以及相應的收入，較去年同期出現下降。這主要是由於新基礎設施投資減少、房地產行業表現低迷、以及產業政策的實施加劇了招標中的價格競爭。

業務回顧

本集團是一家深耕湖南省（尤其是長沙市）的國有城市服務及運營提供商。本公司H股於2024年5月17日（「上市日期」）以全球發售方式在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市（「上市」）。

本集團專注於為客戶提供廣泛服務，打造植根於市區的有凝聚力的業務佈局。本集團總部位於湖南省長沙市，已在當地建立穩固的市場地位。根據服務特點及行業標準，本集團提供的服務可分為三個呈報分部：(i)物業管理服務（包括對公共物業、商業物業和住宅物業的各種物業管理服務，以及增值服務）；(ii)城市服務（包括園林綠化及工程、照明系統運營、停車場運營及市政環衛服務）；及(iii)商業運營服務。

IV. 管理層討論及分析

本集團通過服務各類業主及開發商，於當地市場享有聲譽，其前景取決於本集團與該等業主和開發商建立的關係。本集團認為，提供多樣化的服務將提高客戶忠誠度，提升本集團的品牌知名度，並改善業務運營和財務業績。根據中國指數研究院（「中指院」）的資料，本集團於2025中國物業服務百強企業中排名第42位。本集團亦獲中指院評為「2025中國特色物業服務領先企業—城市照明」、「2025中國智慧城市服務領先企業」及「2025中國城市服務優秀物業品牌企業」，以及獲《香港商報》評為「最佳ESG先鋒實踐上市公司」。

於報告期內，本集團的收益主要來自三個呈報分部，即(i)物業管理服務；(ii)城市服務；及(iii)商業運營服務。

項目組合

下表載列於所示日期的物業管理服務、城市服務及商業運營服務的項目數量及在管建築面積（「**建築面積**」）：

	截至12月31日			
	2025年		2024年	
	項目數量	在管建築面積 (百萬平方米)	項目數量	在管建築面積 (百萬平方米)
物業管理服務	135	15.9	81	11.4
城市服務	225	—附註	265	—附註
商業運營服務	54	0.8	57	0.8
合計	414	16.7	403	12.2

附註：城市服務項目不按在管建築面積計算。

物業管理服務—佔本集團總收益的約48.4%

本集團提供公共物業管理服務、商業物業管理服務和住宅物業管理服務。公共物業包括市民廣場、公園和風景區、城市展覽館、政府辦公樓和學校；商業物業包括商業辦公樓、商業綜合體及營銷中心；住宅物業主要包括住宅小區及公寓。此外，本集團亦提供廣泛的增值服務，以滿足客戶需求及提升彼等於管理物業的體驗，例如定製化訂單維護服務、裝修管理服務及附屬停車位管理服務。

IV. 管理層討論及分析

於報告期內，本集團物業管理服務收益為約人民幣326.2百萬元，與2024年同期相比增長約12.1%，主要由於本集團在管項目的建築面積和數量增加。

截至2025年12月31日，本集團共管理135個物業管理服務項目，按年增加54個項目。該增加主要受本集團通過利用長沙城市發展集團有限公司(「城發集團公司」)及其子公司(不包括本集團)(「城發集團」)的業務資源，以及積極開拓獨立第三方客戶的商機加大市場拓展力度所驅動。本集團在報告期內在管的重點項目有(其中包括)：湘江財富金融中心(本集團負責管理及監督金融中心內部及周邊區域的組成部分)、湘江新區綜合交通樞紐及長沙國際會展中心。截至2025年12月31日，本集團物業管理服務的在管建築面積為約15.9百萬平方米，按年增長39.5%。

截至2025年12月31日，本集團於公共、商業及住宅物業領域擁有91個物業管理服務項目(在管建築面積約15.86百萬平方米)，並在安保服務方面擁有44個項目(在管建築面積約0.04百萬平方米)。

下表載列截至所示日期按物業類型(即不包括安保服務)劃分的物業管理服務的項目數量及在管建築面積：

	截至12月31日			
	2025年		2024年	
	項目數量	在管建築面積 (百萬平方米)	項目數量	在管建築面積 (百萬平方米)
公共物業	39	11.3	30	7.0
商業物業	39	2.7	39	2.5
住宅物業	13	1.8	12	1.8
總計	91	15.8	81	11.4

IV. 管理層討論及分析

下表載列截至所示日期按項目來源劃分的物業管理服務的項目數量及在管建築面積：

	截至12月31日			
	2025年		2024年	
	項目數量	在管建築面積 (百萬平方米)	項目數量	在管建築面積 (百萬平方米)
城發集團及其聯繫人	104	5.0	56	4.7
獨立第三方	31	10.8	25	6.6
總計	135	15.8 ^(附註)	81	11.4

附註：由於在計算和呈列數字時進行了四捨五入調整，因此本表所示的在管總建築面積(即15.9百萬平方米)與上述披露的建築面積不同。

於報告期間，大部分在管物業管理服務項目來自城發集團及其聯繫人。截至2025年12月31日，我們自城發集團及其聯繫人獲得的項目數量為104個，而我們自獨立第三方獲得的項目數量為31個，分別較2024年12月31日增加48個及6個項目。來自城發集團及其聯繫人項目的在管建築面積約為5.0百萬平方米，而來自獨立第三方項目的在管建築面積約為10.8百萬平方米，分別同比增長7.0%及64.2%。

下表載列截至所示日期按區域劃分的物業管理服務的項目數量及在管建築面積：

	截至12月31日			
	2025年		2024年	
	項目數量	在管建築面積 (百萬平方米)	項目數量	在管建築面積 (百萬平方米)
湖南省(長沙市)	132	15.3	78	10.8
江西省(萍鄉市)	1	— ⁽¹⁾	1	— ⁽¹⁾
貴州省(貴陽市)	2	0.6	2	0.6
總計	135	15.9	81	11.4

附註：

1. 就位於江西省的該特定商業物業管理服務項目而言，合同中並未明確規定建築面積。

截至2025年12月31日，本集團在湖南省管理132處物業，在管建築面積合共約為15.3百萬平方米，與去年同期相比增加54個項目。與此同時，於報告期內，江西省和貴州省的在管項目數量及在管建築面積與2024年同期相比保持相對穩定。

IV. 管理層討論及分析

城市服務－佔本集團總收益的約41.6%

在向各類物業提供優質和量身定制管理服務的過程中，本集團積累了豐富的專業知識、經驗和往績記錄，有賴於此，本集團不斷拓展業務能力，成為專門為公共空間及市政基礎設施提供服務的專業國有城市服務提供商。本集團協助地方政府及公共機構提供城市服務，以改善市民生活體驗和環境。本集團的城市服務主要包括(i)園林綠化及工程，包括景觀建設及工程施工；(ii)照明系統運營，包括景觀照明運營及功能照明運營；(iii)停車場運營，包括公共停車位自營及租賃經營管理；及(iv)市政環衛服務，包括市政基礎設施的清潔，如城市道路、主幹道沿線的建築外牆、路燈及公交站台。本集團在報告期內在管的重點項目有(其中包括)：長沙廣播電視發射塔改造工程、長沙市功能照明系統運營維護項目、「一江兩岸」照明系統品質提升與維護工程及二環線環衛一體化項目(河東段)。

於報告期內，本集團城市服務收益為人民幣280.9百萬元，較2024年同期的人民幣331.1百萬元減少15.2%。該減少主要歸因於所管理的項目數量減少，導致園林綠化及工程服務的收入下降，原因是地方政府債務清償導致的整體市場收縮，以及基礎設施投資增長放緩。

截至2025年12月31日，城市服務項目總數為225個，較2024年12月31日按年減少40個項目。該減少主要歸因於(i)客戶運營情況變化導致的若干項目終止；及(ii)由於宏觀經濟環境及房地產行業低迷的影響，新啟動的項目減少。

園林綠化及工程

本集團將現代化城市園林綠化及工程視為城市服務重點之一，是一家集(i)園林綠化，主要包括園林綠化、環境美化、園林用水、園林用電、公園道路工程、園林設施及樓頂綠化；及(ii)工程，主要包括垃圾處理、熱管工程及地面停車場硬鋪的園林綠化施工提供商。截至2025年12月31日，本集團完成84個園林綠化及工程項目，與截至2024年12月31日已完成的111個項目相比，減少約27個項目。該下降歸因於地方政府債務化解以及基礎設施投資增速放緩所導致的整體市場收縮。

IV. 管理層討論及分析

照明系統運營

本集團的照明系統運營分為兩大板塊，即景觀照明運營及功能照明運營。景觀照明主要指城市規劃區內的旅遊景點、高層建築及其他場所的照明，主要目的是提高城市的文化及藝術氛圍。城市功能照明主要指道路、隧道、橋樑及廣場公共區域的照明，主要目的在於讓城市更加安全及便捷。截至2025年12月31日，本集團已為6個照明系統運營項目提供服務，與截至2024年12月31日相比保持穩定。

停車場運營

本集團主要從事地面、地下、橋下獨立公共停車場的運營及管理。根據其業務運營，本集團將停車場的運營分為兩種模式：自營和向其他實體或個人出租。本集團利用豐富的場地資源，包括地理優勢和規模經濟，可以滿足不同用戶的需求，帶來穩定商機。截至2025年12月31日，本集團已為130個停車場運營項目提供服務，較截至2024年12月31日完成的147個項目減少約17個項目。此減少是由於客戶營運情況的變動導致若干項目終止，以及新承接項目數量減少所致。

市政環衛服務

本集團利用在提供傳統物業管理服務方面的優勢，在市政環衛和環境衛生領域進行探索、研究和發展，形成了具有競爭力的城市運營服務模式。本集團提供的市政環衛服務，主要包括道路清潔、清洗和維護，以及公交站台及標識標牌清潔。本集團還提供城市生活垃圾的清潔、收集和運輸等服務。截至2025年12月31日，本集團已為5個市政環衛項目提供服務，與截至2024年12月31日相比保持穩定。

商業運營服務—佔本集團總收益的約10.0%

本集團向開發商、業主及租戶提供廣泛的商業物業運營服務，包括前期商業規劃、前期運營分析、招租、租賃協議制定、開業指導及日常運營諮詢。

截至2025年12月31日，本集團為54個商業物業提供商業運營服務，在管建築面積為約0.8百萬平方米，相較截至2024年12月31日的數據，反映出項目組合保持穩定。於報告期內，本集團來自商業運營服務的收益為人民幣67.6百萬元，較2024年同期的人民幣61.3百萬元增加10.2%。該增加主要歸因於(i) 租金和管理費的上漲；及(ii) 2024年開始的若干項目的全年收益確認。

IV. 管理層討論及分析

未來展望

2026年，本集團將繼續堅持「讓城市生活更美好」的使命，及加強專注於擴大市場份額、提升品牌知名度及改善企業管治，以提升其競爭優勢。

(i) 鞏固市場地位，擴大業務規模

本集團將致力進一步鞏固在湖南省的市場地位，同時審慎探索符合其戰略願景的增長機會。除加強其與城發集團的合作外，本集團還致力於通過戰略性併購擴大市場滲透率，加速獲取關鍵資質，並開拓新的項目合作機會。本集團旨在通過與獨立第三方開發商、政府機構和其他客戶進行審慎和選擇性的合作，繼續擴大客戶群。此舉旨在提升其服務組合，並以符合其總體長期目標的方式使收益來源多元化。本集團致力於向市場傳遞並提升其投資價值，同時推動市值實現穩健增長。

(ii) 重塑項目組合，打造競爭優勢

本集團將繼續專注於提供卓越的服務質量，確保客戶滿意度，以滿足城市居民和企業的不斷變化的需求。本集團秉持以市場為導向、以質量為中心的方針，致力於通過將資源精準配置至合適分部，持續優化其業務佈局。首先，本集團將繼續集中精力提升物業管理服務水平，重點在公園、政府物業及景區等領域精進服務品質，同時積極拓展在軌道交通、學校、住宅及商業物業等規模巨大的市場的版圖。其次，本集團旨在重新規劃其在城市服務市場的方針，包括擴大在城市環境維護領域的業務份額，以及推動城市照明系統的升級改造，以實現能源優化與效率提升。最後，本集團尋求通過推出自主知識產權，實現運營能力的精細化管理並創新商業模式。該等舉措旨在支持可持續增長，並幫助其鞏固作為業內值得信賴的提供商的地位。

(iii) 加強企業管治，確保長期發展

「十五五」戰略發展規劃實施後，本集團將繼續制定具有高標準透明度的穩健企業管治措施，並制定管理優化舉措以確保改革及措施的順利實施。此外，本集團將通過將環境、社會及治理(ESG)因素納入運營來繼續完善其可持續發展措施，包括實施環保物業管理解決方案以減少碳排放，促進員工發展和工作場所安全以培養高效文化，以及參與社區發展項目以促進社會福祉。上述舉措彰顯了本集團致力於提升組織效能及促進可持續發展，同時保障本集團利益相關者長期利益的決心。

IV. 管理層討論及分析

財務回顧

收益

本集團的總收益由截至2024年12月31日止年度的人民幣683.5百萬元減少1.3%至報告期的人民幣674.7百萬元，主要是由於城市服務產生的收益減少。

- **物業管理服務。**物業管理服務收益由截至2024年12月31日止年度的人民幣291.1百萬元增加12.1%至報告期的人民幣326.2百萬元，主要原因是(i)在管建築面積由截至2024年12月31日的11.4百萬平方米增加至截至2025年12月31日的15.9百萬平方米；及(ii)在管項目數量由截至2024年12月31日的81個增加至截至2025年12月31日的135個。
- **城市服務。**城市服務收益由截至2024年12月31日止年度的人民幣331.1百萬元減少15.2%至報告期的人民幣280.9百萬元，主要歸因於由於所管理的項目減少，導致園林綠化及工程服務的收入下降，原因是地方政府債務清償導致的整體市場收縮，以及基礎設施投資增長放緩。
- **商業運營服務。**商業運營服務收益由截至2024年12月31日止年度的人民幣61.3百萬元增加10.2%至報告期的人民幣67.6百萬元。該增加主要歸因於(i) 租金和管理費的上漲；及(ii) 2024年開始的若干項目的全年收益確認。

銷售成本

本集團的銷售成本由截至2024年12月31日止年度的人民幣511.2百萬元略微減少2.0%至報告期的人民幣501.0百萬元，與同期收益下降一致。

毛利及毛利率

本集團的毛利由截至2024年12月31日止年度的人民幣172.3百萬元略微增加0.8%至本報告期的人民幣173.7百萬元。本報告期的毛利率為25.7%，較截至2024年12月31日止年度的25.2%增加0.5個百分點。

其他收益淨額

本集團的其他收益淨額由截至2024年12月31日止年度的人民幣0.5百萬元減少52.2%至報告期的人民幣0.3百萬元，主要是由於政府補助減少。

銷售開支

本集團的銷售開支由截至2024年12月31日止年度的人民幣4.4百萬元減少23.8%至報告期的人民幣3.4百萬元，主要是由於來自本集團商業運營服務分部的銷售開支減少，這與本公司的成本優化戰略相符。

IV. 管理層討論及分析

行政開支

本集團的行政開支由截至2024年12月31日止年度的人民幣68.1百萬元減少7.0%至報告期的人民幣63.4百萬元，主要是由於商業運營服務部門的高級人員數量減少。

預期信貸虧損

本集團的預期信貸虧損由截至2024年12月31日止年度的人民幣9.7百萬元增加16.4%至報告期的人民幣11.3百萬元，主要是由於合同資產增加。

財務收入

本集團的財務收入由截至2024年12月31日止年度的人民幣2.7百萬元減少18.4%至報告期的人民幣2.2百萬元，主要是由於實際利率下降及銀行現金減少，導致銀行存款利息收入下降。

應佔聯營公司及合營企業的利潤減虧損

本集團的應佔聯營公司及合營企業的利潤減虧損由截至2024年12月31日止年度的人民幣1.8百萬元減少35.3%至報告期的人民幣1.2百萬元，主要是由於應佔聯營公司及合營企業的業績下降。

所得稅

本集團的所得稅由截至2024年12月31日止年度的人民幣23.6百萬元增加4.5%至報告期的人民幣24.7百萬元，主要由於除稅前利潤增加。

年內利潤及全面收入總額

由於上文所述，本集團於報告期錄得利潤及全面收入總額人民幣74.5百萬元，較截至2024年12月31日止年度增加4.2%。

存貨

本集團的存貨由截至2024年12月31日的人民幣3.7百萬元增加32.2%至截至2025年12月31日的人民幣4.9百萬元，主要歸因於照明系統維護配件存貨水平的增加。

合同資產

本集團的合同資產由2024年12月31日的人民幣286.3百萬元增加10.9%至2025年12月31日的人民幣317.5百萬元，主要是由於應收若干政府機構的未結付餘額增加，原因是結算週期延長。

貿易應收款項

本集團的貿易應收款項保持相對穩定，截至2024年及2025年12月31日分別為人民幣165.4百萬元及人民幣165.2百萬元。

IV. 管理層討論及分析

預付款項及其他應收款項

本集團的預付款項及其他應收款項由截至2024年12月31日的人民幣21.6百萬元增加49.7%至截至2025年12月31日的人民幣32.3百萬元，主要是由於來自(i)就商業運營服務作出的維護費用代墊款項；及(ii)本公司於報告期內的在管物業管理項目數量增加而產生的能源成本預付款的餘額增加。

貿易應付款項

本集團的貿易應付款項保持相對穩定，截至2024年及2025年12月31日分別為人民幣328.1百萬元及人民幣331.6百萬元。

其他應付款項

本集團的其他應付款項由截至2024年12月31日的人民幣151.9百萬元增加5.6%至截至2025年12月31日的人民幣160.3百萬元，主要是由於本公司調整了獎金的支付時間表，導致應付員工薪資的餘額增加。

物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備主要包括(i)機械及電子設備、(ii)汽車、(iii)使用權資產、(iv)租賃物業裝修、(v)傢俱及其他，及(vi)在建工程。物業、廠房及設備的賬面值由截至2024年12月31日的人民幣17.3百萬元增加50.2%至截至2025年12月31日的人民幣26.0百萬元，主要是由於出於交付政府項目及ESG考慮而增加對電動車的購置。

無形資產

本集團的無形資產由截至2024年12月31日的人民幣47,000元大幅增加至截至2025年12月31日的人民幣3.9百萬元，主要是由於本公司對智慧平台系統的收購及部署。

流動資金及資本資源以及流動資產

為管理本集團的現金，保持穩健的流動資金，確保本集團做好準備把握未來的發展機遇，本集團已採取全面的庫務政策，該政策詳細說明了具體職能和資金使用的內部控制措施，包括但不限於資本管理和流動資金管理的程序。本集團依賴上述政策來審查及監控其財務資源，並一直保持穩定的財務狀況及充足的流動資金。截至2025年12月31日，本集團並無任何未償還借款或銀行融資。

本集團的現金及現金等價物保持相對穩定，截至2024年及2025年12月31日分別為人民幣354.7百萬元及人民幣353.3百萬元。

IV. 管理層討論及分析

外幣風險

本集團的主要活動於中國進行。除於上市籌集的若干所得款項淨額以港元計值外，本集團並無面臨任何與外匯波動直接相關的重大風險。考慮到潛在的人民幣匯率波動，本集團將繼續監控其外匯風險，並採取審慎措施降低其外匯風險。報告期內，本集團並無使用任何金融工具作對沖用途。

資本開支

下表載列本集團於所示年度的資本開支：

	截至12月31日止年度	
	2025年 (人民幣千元)	2024年
購買物業、廠房及設備以及其他非流動資產的新增款項	17,966	4,935

資產負債率

截至2025年12月31日，本集團的資產負債率為129.5%(截至2024年12月31日：139.4%)。資產負債率按截至所示日期負債總額除以權益總額再乘以100%計算。

或然負債

截至2025年12月31日，本集團並無重大或然負債。

資產抵押

截至2025年12月31日，概無本集團資產被抵押。

重大投資、重大收購及出售以及未來計劃

報告期內，本集團無重大投資、重大收購及出售。

除本公司日期為2024年5月8日的招股章程(「招股章程」)中「業務」及「未來計劃及所得款項用途」章節所披露的擴張計劃外，截至本報告日期，董事會並無批准任何其他重大投資或收購重大資本資產，同時本集團將在可能且適當的情況下繼續物色業務發展的新機遇。

IV. 管理層討論及分析

全球發售所得款項用途

本公司於2024年5月17日以全球發售本公司普通股的方式在聯交所主板上市，包括於香港公開發售12,000,000股H股及國際發售28,000,000股H股，價格均為每股H股3.2港元（統稱「全球發售」）。於扣除包銷費用及相關開支後，全球發售所得款項淨額為約86.4百萬港元。於2026年4月17日，董事會決議變更全球發售所得款項的用途（「變更所得款項用途」），其詳情載於本公司日期為2026年4月17日的公告（「變更所得款項用途公告」）。全球發售所得款項的用途詳情如下：

用途	招股章程 所述所得 款項淨額的 原定用途 百萬港元 (概約)	於2024年		於2025年		於變更所得 款項用途	
		12月31日 未動用的 所得款項淨額 百萬港元 (概約)	於報告期間 已動用的 所得款項淨額 百萬港元 (概約)	12月31日 未動用的 所得款項淨額 百萬港元 (概約)	就餘下 所得款項 淨額分配 所作的調整 百萬港元 (概約)	公告日期的 經修訂餘下 所得款項淨額 百萬港元 (概約)	悉數動用 餘額的 預期時間表
戰略收購	25.2	25.2	-	25.2	12.6	37.8	截至2026年底
購買車輛及設備，包括：							
(i)採購市政環衛服務作業車輛	17.1	17.1	(11.0)	6.1	-	6.1	截至2026年底
(ii)採購照明系統運營服務作業車輛及設備	1.0	1.0	-	1.0	-	1.0	截至2026年底
技術投資，包括：							
(i)開發及優化內部管理信息系統	7.4	5.1	-	5.1	-	5.1	截至2026年底
(ii)開發及完善業務運營系統	6.4	6.4	-	6.4	-	6.4	截至2027年底
(iii)開發設備連接系統	7.4	7.4	-	7.4	-	7.4	截至2026年底
(iv)招聘軟件開發及維護工程師	0.7	0.7	-	0.7	-	0.7	截至2026年底
人才培訓及保留，包括：							
(i)擴大本集團的專職團隊	11.8	11.8	(0.6)	11.2	(11.2)	-	
(ii)優化人才培養計劃	1.4	1.4	-	1.4	(1.4)	-	
營運資金(用於薪資用途)	8.0	8.0	(8.0)	-	-	-	
合計	86.4	84.1	(19.6)	64.5	-	64.5	

用於(i)策略性收購及(ii)採購作業車輛及照明系統運營服務設備的所得款項餘額的預期全面使用時間表已延長至2026年底，主要是由於(i)收購湖南力唯中天科技發展有限公司（「收購事項」）（如本公司日期為2026年4月17日的公告（「收購公告」）所披露）的進度安排；及(ii)因業務需求不同而導致作業車輛採購安排延遲。

IV. 管理層討論及分析

動用的所得款項淨額已按人民幣0.9081元兌1.00港元的匯率(即招股章程內使用的參考匯率)由人民幣換算為港元。概不表示任何港元或人民幣金額應已經或可以按上述匯率或任何其他匯率換算。所得款項淨額目前以銀行存款形式持有，將繼續按照與招股章程及變更所得款項用途公告中的建議分配一致的方式應用。有關進一步資料，請參閱招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節、變更所得款項用途公告及收購公告。

僱員及薪酬政策

截至2025年12月31日，本集團擁有合共545名僱員。於報告期內，本集團的員工成本總額為人民幣101.1百萬元(截至2024年12月31日止年度：人民幣107.1百萬元)。本集團的僱員薪酬政策根據當地市場薪酬水平、行業整體薪酬標準、通脹水平、企業經營效益及僱員表現等因素釐定。本集團每年對其僱員進行一次績效考核，考核結果應用於年度薪酬檢討及晉升評估。本集團根據若干績效標準及考核結果考慮僱員的年度花紅。本集團根據相關中國法規為其中國僱員繳納社會保險供款。本集團亦為其僱員提供持續的學習及培訓計劃，以提高彼等的技能及知識，從而保持彼等的競爭力及提高客戶服務質量。於報告期內，本集團在招聘方面並無遇到任何重大困難，亦無經歷任何重大人員流失或遭遇任何重大勞資糾紛。

V. 董事及高級管理層

以下為我們的現任董事及高級管理層的履歷情況。

董事

於截至2025年12月31日止年度，董事會由八名董事組成。王國賦先生已提交辭呈辭去執行董事職務，自2026年2月12日起生效。於本報告日期，董事會由七名董事組成，其中包括三名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。

執行董事

謝毅先生，47歲，自2018年11月起擔任本公司執行董事兼董事會董事長。謝先生主要負責本集團的日常運營及制定本集團的整體戰略、業務規劃和經營決策。

謝先生目前於本公司子公司擔任以下職務，具體載列如下：

實體名稱	職位
長沙城投物業服務有限公司	執行董事兼總經理
長沙城投資產經營有限責任公司	執行董事

謝先生在與物業和商業管理行業有關的整體戰略規劃和企業運營、投資和財務決策以及財務管理方面擁有超過14年的經驗。

V. 董事及高級管理層

於2003年9月至2005年10月，謝先生任職於廣州藍田萬國商業有限公司，該公司主要從事商業資產運營及物業管理業務。於2006年6月至2006年9月，謝先生任職於廣州北達物業管理有限公司，該公司主要從事物業管理業務。於2007年4月至2011年3月，謝先生任職於廣州市日裕房地產置業有限公司，該公司主要從事房地產管理、商業資產運營及物業管理業務。於2011年4月到2015年6月，謝先生歷任襄陽萬達廣場商業管理有限公司副總經理及大連萬達物業管理有限公司武漢分公司(現稱為深圳市萬象美物業管理有限公司武漢分公司)(該等公司主要從事商業資產營運及物業管理事宜)的總經理，其間主要負責處理商業資產營運及物業管理事宜。於2015年6月至2016年7月，謝先生擔任上海商盛投資管理諮詢有限公司杭州下沙商業公司總經理。上海商盛投資管理諮詢有限公司為寶龍商業管理控股有限公司(於聯交所主板上市的公司，主要從事商業及物業管理業務，股份代號：9909)的一家間接全資子公司，主要負責處理商業資產營運及物業管理事宜。於2016年7月至2017年1月，謝先生擔任華遠地產股份有限公司的子公司北京嘉華利遠商業管理有限公司(一家主要從事商業及物業管理業務的公司)長沙分公司總經理，主要負責處理商業資產營運及物業管理事宜。於2017年3月至2017年6月，謝先生擔任中山市利和置業有限公司(一家主要從事房地產及物業管理業務的公司)商業管理部門總經理，主要負責處理商業資產營運及物業管理事宜。

謝先生於2017年7月至2019年2月擔任長沙先導恒通商業管理有限公司總經理。於2018年11月至2019年3月，彼亦擔任城發集團子公司洋湖濕地開發管理有限公司執行董事兼總經理，及於2018年11月至2026年1月，彼曾擔任長沙城發物業管理有限公司及長沙城市照明運營發展有限公司執行董事。

謝先生於2002年12月畢業於中國湖南公安高等專科學校，並於2012年5月從香港亞洲商學院獲得工商管理碩士學位。

於2005年9月，謝先生自建設部人事教育司及建設部住宅與房地產業司獲得全國物業管理企業經理崗位證書。於2008年12月，謝先生自勞動和社會保障部職業技能鑒定中心獲得物業管理師證。於2021年12月，謝先生獲長沙市職稱改革工作領導小組認定為中級政工師。

V. 董事及高級管理層

陽鑫先生，42歲，自2024年10月起擔任本公司執行董事兼總經理，主要負責本集團的整體管理、商業運營及為本集團的整體發展提供指導。

陽先生於2006年6月獲得中南林業科技大學工程學士學位，並於2016年6月獲得工程碩士學位。陽先生擁有逾17年的大型國有建設及項目管理經驗，擅長運營管理，具有廣闊的視野及全域觀，以及積極主動的商業思維。

2006年7月至2006年12月，陽先生擔任長沙市市政公司施工員。2006年12月至2010年12月，陽先生先後擔任長沙市代建工程建設指揮部工程部現場代表和辦公室副主任。2010年12月至2014年12月，陽先生先後擔任長沙市城投基礎設施建設項目管理有限公司辦公室員工、綜合辦副主任、綜合辦主任，該公司是城發集團公司的全資子公司。2014年12月至2020年3月，陽先生先後擔任城發集團公司全資子公司長沙市城市建設投資開發集團有限公司(「**城投集團**」)的工程管理部部長及辦公室主任。2019年10月至2020年3月，陽先生亦擔任城發集團公司辦公室負責人。2020年3月至2020年7月，陽先生擔任城發集團公司應急管理部總經理。2020年7月至2022年3月，陽先生擔任城發集團公司全資子公司長沙市橋樑隧道養護運營有限公司總經理。2022年3月至2024年9月，陽先生擔任城發集團公司的企業管理部總經理。

段文明先生，41歲，自2021年8月起擔任本公司執行董事，及自2022年9月起擔任本公司財務總監。彼自2026年2月12日起獲委任為董事會秘書兼聯席公司秘書。其主要負責本集團整體財務及成本管理、稅務籌劃及資本市場相關事宜。

段先生歷任城發集團子公司多個職位，包括於2010年2月至2013年10月擔任長沙先導洋湖建設投資有限公司財務部會計兼部長、於2013年11月至2016年12月擔任長沙湘江新城投資有限公司財務部經理、於2016年12月至2019年1月擔任長沙月亮島文旅遊新城投資有限公司財務總監。段先生亦自2019年1月起擔任長沙先導投資控股集團有限公司(「**先導投資**」)財務管理部門總經理助理。2020年3月至2022年9月，段先生先後擔任城發集團公司資產管理部門總經理助理及副總經理，其間段先生負責本集團的整體財務管理和資本市場事務。

V. 董事及高級管理層

段先生於2007年6月自中國黑龍江科技大學(前稱為黑龍江科技學院)獲得管理學學士學位。

於2009年4月，段先生自中華人民共和國財政部獲得註冊會計師證。於2023年9月，段先生自中國資產評估協會取得資產評估師證。

非執行董事

余效先生，48歲，自2020年11月起擔任本公司董事，及自2023年5月11日起調任為非執行董事。余先生主要負責制定業務戰略並為本集團的整體發展提供指引。

2006年12月至2009年7月，余先生在天健會計師事務所(特殊普通合夥)湖南分所工作。2009年7月至2015年2月，余先生先後擔任先導投資財務管理部會計、財務管理部業務經理及財務管理部總經理助理。2015年2月至2019年2月，余先生擔任長沙先導洋湖建設投資有限公司財務總監，及2019年2月至2020年4月，擔任先導投資審計及法務部副總經理。自2020年3月起，余先生一直擔任城發集團財務管理部副總經理。此外，余先生亦自2020年11月、2023年7月及2023年7月起，分別擔任長沙先導產業投資有限公司、湖南花博園投資發展有限公司及湖南都市鄉村旅遊發展有限公司監事，任期均截至2025年5月。

余先生於2012年7月畢業於中國湖南大學金融專業(函授)。

於2007年1月，余先生獲得中華人民共和國財政部頒發的註冊會計師證。於2008年10月，余先生取得中國證券業協會證券從業資格證書。

V. 董事及高級管理層

獨立非執行董事

陳嘉麗女士，52歲，已獲委任為獨立非執行董事，自2023年5月起生效。彼主要負責就本集團的財務、內部控制及風險管理事宜提供獨立意見。

陳女士自2019年1月起擔任盛華商務服務有限公司(一家於香港專注於提供專業會計、公司秘書及商業諮詢服務的公司)的運營總監。1995年7月至2005年8月，陳女士曾於畢馬威工作，最後職務為高級經理。彼隨後於2005年8月至2008年2月在九龍巴士(一九三三)有限公司(為香港載通國際控股有限公司(該公司股份於聯交所上市，股份代號：62)的附屬公司)就職，最後職務為會計經理。2009年11月至2018年12月，陳女士於中國糧油控股有限公司(該公司曾於聯交所上市)就職，最後職務為財務總監。陳女士於2025年8月獲委任為湖南軍信環保股份有限公司的獨立非執行董事。

陳女士亦同時擔任以下聯交所上市公司的獨立非執行董事，即自2018年9月起創陞控股有限公司(股份代號：2680)、自2020年4月起滿貫集團控股有限公司(股份代號：3390)、自2022年9月起樂普心泰醫療科技(上海)股份有限公司(股份代號：2291)及自2025年6月起華興資本控股有限公司(股份代號：1911)。

陳女士於1995年10月自香港理工大學獲得會計文學學士學位。

陳女士自2006年3月起為香港會計師公會資深會員，自2006年10月起成為特許公認會計師學會會員。陳女士自2020年9月起亦為公司治理公會會員及自2018年1月起成為香港董事學會會員。

V. 董事及高級管理層

戴曉鳳博士，65歲，已獲委任為獨立非執行董事，自2023年5月起生效。彼主要負責就本集團的營運及管理提供獨立意見。

戴博士自2001年起擔任湖南大學金融與統計學院教授。戴博士曾擔任以下上市公司的獨立非執行董事：2008年6月至2014年6月湖南華天大酒店股份有限公司(現稱為華天酒店集團股份有限公司，一家於深圳證券交易所上市的公司，股份代號：000428)、2014年5月至2017年5月金瑞新材料科技股份有限公司(一家於上海證券交易所上市的公司，股份代號：600390)(現稱為五礦資本股份有限公司)、2014年4月至2020年8月金健米業股份有限公司(一家於上海證券交易所上市的公司，股份代號：600127)、2016年5月至2022年5月步步高商業連鎖股份有限公司(一家於深圳證券交易所上市的公司，股份代號：002251)、2018年7月至2023年3月湖南南嶺民用爆破器材股份有限公司(一家於深圳證券交易所上市的公司，股份代號：002096)、2020年7月至2023年7月袁隆平農業高科技股份有限公司(一家於深圳證券交易所上市的公司，股份代號：000998)及2023年2月至2023年5月湖南夢潔家紡股份有限公司(一家於深圳證券交易所上市的公司，股份代號：002397)。戴博士曾為以下非上市公司的獨立非執行董事：於2016年10月至2019年10月擔任湖南省信託有限責任公司(現稱為湖南省財信信託有限責任公司)的獨立非執行董事及於2013年8月至2020年6月擔任湖南耒陽農村商業銀行股份有限公司的獨立非執行董事。

戴博士自2025年9月起一直擔任湖南華菱線纜股份有限公司(一家於深圳證券交易所上市的公司，股份代號：001208)的獨立非執行董事。

戴博士於1983年7月自中國湖南財經學院獲得金融學士學位。彼於1996年完成中國湖南財經學院的貨幣銀行碩士課程。戴博士於2001年7月自中國復旦大學獲得經濟學博士學位。

戴博士分別於2008年9月及2023年7月獲得上海證券交易所頒發的獨立董事資格證及科創版獨立董事任前培訓證。於2014年7月，戴博士自上海證券交易所企業培訓中心獲得第2期上市公司獨立董事後續培訓證。於2024年2月，彼獲得深圳證券交易所第139期上市公司獨立董事後續培訓證。

V. 董事及高級管理層

謝志偉先生，58歲，已獲委任為獨立非執行董事，自2023年5月起生效。彼主要負責就本集團的營運及管理提供獨立意見。

謝先生於1989年畢業於香港大學，持有社會科學研究學士學位。

謝先生畢業後加入安達信會計師事務所，並成為一名合格會計師。彼於1999年離開該公司，離職前的最後職位是審計經理。謝先生於2010年6月至2019年6月擔任中國信息科技發展有限公司(聯交所GEM上市公司，股份代號：8178，專門在中國內地從事IT相關服務的開發及實施)之執行董事、公司秘書及財務總監。謝先生曾於2021年9月前十年擔任日盛金融控股股份有限公司(在台灣經營銀行、證券經紀及其他金融服務的上市公司)的執行董事。目前，謝先生為中國環保科技控股有限公司(股份代號：0646)之獨立非執行董事，該公司專門在中國內地提供廢物管理服務。

謝先生在處理審計相關事宜、提供財務及合規事宜諮詢以及市場發展方面擁有豐富經驗。他是香港會計師公會及英格蘭及威爾士註冊會計師公會會員。

獨立非執行董事作出的獨立性確認

本公司已分別收到各獨立非執行董事根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第3.13條就其獨立性提交的年度確認。本公司認為全體獨立非執行董事均屬獨立。

高級管理層

我們的高級管理層負責本集團的日常管理及業務運營。有關謝毅先生、陽鑫先生及段文明先生的履歷詳情，請參閱本節「董事－執行董事」一段。

葛峰先生，41歲，自2025年10月起擔任本公司副總經理。2014年9月至2021年3月，葛先生於長沙城投鐵路站場遷建開發有限公司擔任多個職位，包括工程部副主管、辦公室主任、行政總監及總經理助理。2021年3月至2025年10月，彼先後於長沙市長東投資發展有限公司擔任總經理助理及副總經理。

葛先生於2009年6月獲得長沙理工大學岩土與隧道工程碩士學位。

V. 董事及高級管理層

肖凌波先生，45歲，自2025年10月起擔任本公司副總經理。2003年7月至2007年4月，肖先生於北京中恒興業科技集團有限公司軍工部門擔任助理工程師。2007年5月至2010年1月，彼任職於中國工業和信息化部電子第五研究所軟件評測中心，擔任一級中心主任。2010年1月至2011年9月，彼擔任中興通訊公司政府與企業業務部(廣州分部)主管。2011年9月至2014年3月，彼擔任中朗潤業數碼科技有限公司國內市場部副總經理。2014年3月至2016年1月，彼擔任方正國際軟件(北京)有限公司智慧城市事業部總監。2016年1月至2017年4月，彼擔任長沙數智科技集團有限公司(前稱長沙先導智慧城市投資有限公司)市場規劃總監。2017年4月至2020年7月，彼先後擔任長沙城發智慧出行投資運營有限公司(前稱長沙先導快線科技發展有限公司)副總經理及總經理助理。2022年9月至2024年10月，彼先後擔任長沙城發物業管理有限公司(前稱長沙先導佳永物業管理有限公司)總經理助理及副總經理。

肖先生於2003年6月獲得國防科技大學工程學學士學位。

朱文妹女士，41歲，自2025年10月起擔任本公司總經理助理。2007年8月至2016年6月，朱女士先後擔任長沙市停車場投資建設經營有限公司辦公室副主任及主任。2016年6月至2020年3月，彼於城發集團擔任多個職位，包括紀檢和監察組紀檢專員。2020年3月至2025年10月，彼先後擔任紀檢組副組長及組長。

朱女士於2019年6月獲得中國共產黨湖南省委黨校經濟學碩士學位。

聯席公司秘書

段文明先生，41歲，於2026年2月獲委任為我們的聯席公司秘書，以接替王國賦先生。其簡歷詳情請參閱本節「董事—執行董事」段落。

林庚堉先生，46歲，於2023年9月獲委任為聯席公司秘書。林先生為方圓企業服務集團(香港)有限公司助理經理。彼持有布萊德福德大學工商管理學士學位及香港都會大學企業管治碩士學位，並自2023年4月起為香港公司治理公會的資深會員。

VI. 企業管治報告

董事會謹此提呈截至2025年12月31日止年度的企業管治報告。

企業管治架構

董事會致力於維持高水平的企業管治，並深信良好的企業管治對本公司可持續發展和業績穩健增長至關重要。我們通過健全的企業管治來保障股東權益並提升企業價值。

本公司股東大會、董事會及各董事會專門委員會已經依據有關法律、本公司的組織章程細則(「組織章程細則」)及各自的工作細則，建立清晰的管治架構。董事會及三個董事會專門委員會各司其職，分工協作、有效監督，不斷提高公司的企業管治水平，形成良好的企業管治架構。本公司通過此管治架構確保了遵循上市規則。

本公司已採納上市規則附錄C1所載企業管治守則(「企業管治守則」)的守則條文(「守則條文」)，作為其自身的企業管治守則。於上市日期起至本年報日期止期間，本公司已遵守企業管治守則的所有原則及適用守則條文。

此外，由經驗豐富及才能出眾的人士組成的高級管理層與董事會可確保權力與權限之間有所制衡。董事會現時由三名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。因此，我們認為董事會的組成具有較高的獨立性。

董事將於各財政年度審閱企業管治政策及遵守企業管治守則及其他適用法律及監管規定的情況，以維持本公司高標準的企業管治，並於企業管治報告(其已載入年報)中採用「不遵守就解釋」原則。

VI. 企業管治報告

企業文化及策略

健康的企業文化對實現本集團的願景及策略至關重要。董事會的職責為培養一種支持以下原則和價值的企業文化：

我們的使命：	讓城市生活更美好
我們的核心價值：	奮鬥、擔當、創新、卓越
我們的願景：	努力成為國內一流的城市運營服務商
我們的管理理念：	黨建引領、權責明晰、決策科學；制度先進、協同高效、風險可控；專業專注、清廉敬業、快樂工作
我們的經營理念：	誠信為本、品質至上、效益優先、合作共贏
我們的人才戰略：	德才兼備、知人善任、賦能成長、人盡其才

作為一家擁有多元化業務的集團，我們深明持份者對董事會及本集團整體而言相當重要，並致力於提供高質量及可靠的產品和服務，及通過可持續增長及持續發展為持份者創造價值。

我們是一家國有城市服務及運營提供商，業務運營主要位於長沙市。我們為客戶提供廣泛服務，打造植根於市區的具有凝聚力的業務佈局。根據服務特點及行業標準，我們提供的服務可分為三類：(i)物業管理服務(包括對公共物業、商業物業及住宅物業的各種物業管理服務，以及增值服務)；(ii)城市服務(包括園林綠化及工程、照明系統運營、停車場運營及市政環衛服務)；及(iii)商業運營服務。經過多年發展，我們已利用我們在物業管理服務行業積累的豐富經驗，成長為城市服務及運營提供商，並處於具有競爭力的市場地位。我們一直專注於湖南省的戰略增長，尤其是長沙市(中國最有活力的城市之一)的戰略增長，且我們將繼續專注於此。我們認為，我們以湖南省尤其是長沙市為戰略重心，以及我們在同一地區提供物業管理服務及城市服務的既定市場地位，將繼續支持我們業務規模擴張，並使我們在中國的該等服務市場中具有競爭優勢。

遵守證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為本公司董事進行證券交易的行為守則。

本公司已向全體董事作出具體查詢，彼等均已確認，彼等於截至2025年12月31日止年度已遵守標準守則。

本公司亦已制訂不遜於標準守則的書面指引，以規管可能持有本公司未公開價格敏感信息的員工所進行的證券交易。

董事會

董事會組成

於截至2025年12月31日止年度，董事會由八名董事組成。王國賦先生已提交辭呈辭去執行董事職務，自2026年2月12日起生效。

於本報告日期，董事會由七名董事組成，包括三名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。於截至2025年12月31日止年度及直至本報告日期，董事會的組成詳情如下：

執行董事

謝毅先生(董事長)

陽鑫先生(總經理)

段文明先生(財務總監；自2026年2月12日起獲委任為董事會秘書)

王國賦先生(自2026年2月12日辭任)

非執行董事

余效先生

獨立非執行董事

陳嘉麗女士

戴曉鳳博士

謝志偉先生

本公司現有董事的個人簡歷資料載列於本年報的「V.董事及高級管理層」一節。各董事會成員與本公司其他董事及高級管理層之間均無存有任何關係，包括財務、業務、家屬或其他重大／相關的關係。

VI. 企業管治報告

董事長及總經理

企業管治守則的守則條文第C.2.1條規定，董事長及行政總裁的職責應有區分，且不應由同一人士擔任。本公司支持董事長及總經理責任分工，以確保權責平衡，並維持平衡的判斷觀點。於截至2025年12月31日止年度，謝毅先生擔任董事長，陽鑫先生擔任本公司總經理。董事長的職責包括主持董事會工作，制定本集團的發展戰略及訂立本公司的總體業務目標等。另一方面，總經理須向董事會負責，並負責本集團的運營管理及發展戰略的實施，以確保健全的企業管治及運營實踐得以落實。

董事會職責

董事會對本公司的股東大會負責，負責監督本集團的管治，制定其業務和管理的戰略及方向，並監察經營及財務表現，以最大限度地提升長期股東價值。董事會職責包括但不限於：(i)召集股東大會，並向股東大會報告工作；(ii)執行股東大會的決議；(iii)決定本公司的經營計劃和投資方案，制訂本公司的發展戰略；(iv)制訂本公司的年度財務預算方案、決算方案；(v)制訂本公司的利潤分配方案和彌補虧損方案；(vi)決定本公司內部機構的設置；(vii)制定本公司的基本管理制度；(viii)聘任或解聘高級管理層並釐定其薪酬；(ix)聽取總經理的工作匯報並檢查總經理的工作；及(x)履行有關法律法規及組織章程細則所賦予的其他職責及權力等。與本集團日常運營及管理相關的事務應由董事會授權的管理層負責。董事會界定管理團隊的職權範圍，明確其應匯報的工作範圍，並定期審查授權安排，以確保其符合本公司的需求。

董事會授權

由執行董事及高級管理層組成的管理層獲授權執行董事會不時批准的戰略及方針，並負責本集團的日常管理及運營，包括但不限於執行業務計劃及預算、管理財務資源及監督業務分部的表現。執行董事與高級管理層定期開會，以檢討本公司整體業務的表現，統籌整體資源，並作出財務及運營決策。

獨立非執行董事

本公司致力於建立高效的董事會，當中成員具備適合我們業務規模、複雜程度及策略定位所需要的能力。有鑒於此，本公司獨立非執行董事憑藉其獨立的專業判斷在董事會中擔當重要角色，及其觀點對董事會的決定產生重要的作用。

獨立非執行董事將每年審查本集團與控股股東之間是否存在任何利益衝突，並提供公正且專業的建議以保護小股東的權益。於報告期間，獨立非執行董事並未發現在任何重大方面的實際或潛在利益衝突，亦未就此方面作出任何決策。

獨立非執行董事在不同領域擁有豐富經驗，並具備所需正直、廉潔的品格，擁有商業遠見，能夠妥為履行作為獨立非執行董事的職責。為達致本集團目標及業務目的，獨立非執行董事通過提供獨立及具建設性的建議，為董事會作出寶貴貢獻，同時提供獨有見解，從而為本集團各範疇的業務滲入誠信文化，此亦與我們的理念一致。彼等所擁有的豐富知識、經驗、技能及專長對董事會的決定尤其重要。通過積極參與，彼等的技能、專長及多元化背景以及資歷，讓董事會及其任職的董事會專門委員會有所裨益。

於報告期間，董事會已遵守上市規則第3.10A條有關委任相當於董事會成員至少三分之一的獨立非執行董事規定，亦已遵守上市規則第3.10及3.10(2)條委任至少三名獨立非執行董事(其中至少一名獨立非執行董事須具備適當專業資格，或具備適當的會計或相關的財務管理專長)的規定。

董事會的獨立性

本公司認為董事會獨立性對良好企業管治及董事會效率至關重要。董事會已設立機制，以確保任何董事的獨立意見均可傳達予董事會，以加強決策的客觀性及成效。

董事會擁有強烈的獨立元素，能夠針對策略性及表現的事宜提供獨立及客觀的監察。目前董事會的組成包括佔董事會超過三分之一的獨立非執行董事，本公司審計委員會(「審計委員會」)和薪酬及評估委員會(「薪酬及評估委員會」)均由獨立非執行董事擔任主席。

本公司已根據上市規則第3.13條收到各獨立非執行董事就其獨立性作出的年度書面確認書。董事會及提名委員會已評估全體獨立非執行董事的獨立性，並認為彼等均屬上市規則所界定的獨立人士。此外，截至本年報日期，董事會並不知悉有任何將損害任何獨立非執行董事獨立性的事件。

董事須申報彼等於董事會會議上審議的提案或交易中的直接或間接權益(如有)，並放棄投票(倘適用)。倘視為必要，包括獨立非執行董事在內的全體董事均可獲得外部獨立專業意見。獨立非執行董事一直展現出專業能力及責任擔當，並投入足夠的時間履行彼等於董事會的職責。本公司亦通過正式及非正式的方式建立渠道，據此獨立非執行董事能夠以公開的方式表達意見，並在需要時以保密方式表達。

VI. 企業管治報告

本公司已檢討與董事會獨立性有關的機制執行情況，並認為其於報告期間屬有效。

董事的委任

企業管治守則的守則條文第B.2條規定，所有董事均應每隔若干時距即重新選舉；企業管治守則條文第B.2.2條規定，每名董事(包括有指定任期的董事)應輪流退任，至少每三年一次。

每名董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)任期為三年。董事任期屆滿未及時改選，在改選出的董事就任前，原董事仍應當依照法律、行政法規、部門規章和組織章程細則的規定，履行董事職務。其連選連任須遵守組織章程細則的條文。

提名政策

本公司提名委員會(「**提名委員會**」)採用多種方法來審查董事候選人的資格，包括董事會成員、管理層和專業中介機構的建議。此外，提名委員會亦將考慮股東適當提交的董事候選人。提名委員會對董事候選人的評估可能包括但不限於審查履歷和工作經歷、個人面談、專業和個人推薦信的核實以及執行背景調查。提名委員會在評估人選時將根據本公司的業務模式和具體需要，並參考以下因素，包括但不限於組織章程細則規定、技能、經驗及專業知識、多元化、承擔、地位及獨立性等。董事會將考慮提名委員會的建議並負責指定將由股東在本公司股東大會上選舉的董事候選人，或委任合適的候選人擔任董事以填補董事會空缺或作為董事會成員的補充，以符合組織章程細則的要求。所有董事委任均應通過委任書及／或服務合同確認，其中應載明董事委任的主要條款和條件。

提名委員會在評估、甄選及推薦董事候選人時，將充分考慮(包括但不限於)以下標準(「**標準**」)：

- (i) 品格及誠信的聲譽；
- (ii) 在本公司業務所涉及的相關行業的成就及經驗以及其他專業資格；
- (iii) 就履行董事會責任所能投入的時間的承諾及相關意願；
- (iv) 在(包括但不限於)性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、資質、技能、知識及服務年期等方面的多元化(「**董事會多元化政策**」)；

- (v) 候選人有可能為董事會作出的貢獻；及
- (vi) 為董事會有序繼任而制訂的計劃。

提名委員會將根據以下程序和流程，向董事會推薦董事人選的委任事宜，具體內容詳見本公司的董事提名政策（「**董事提名政策**」）：

- (i) 提名委員會於物色或挑選合適候選人時可諮詢其認為適當的任何來源（例如通過現任董事轉介、廣告、第三方中介公司推薦及股東建議）並適當考慮標準；
- (ii) 提名委員會可採納其認為適當的任何程序評估候選人是否合適，例如面談、背景調查、陳述及第三方參考檢查；
- (iii) 建議候選人將被要求提交所需個人資料供提名委員會考慮。如有需要，提名委員會可要求候選人提供額外資料及文件；
- (iv) 在考慮適合擔任董事職務的候選人後，提名委員會將舉行會議及／或以書面決議案方式（如認為合適）批准向董事會提交委任建議；
- (v) 提名委員會將向本公司薪酬及評估委員會提供選定候選人的相關資料，以供考慮該選定候選人的薪酬待遇；
- (vi) 提名委員會隨後將就擬議的委任向董事會提出建議。而在考慮非執行董事的情況下，薪酬及評估委員會將就建議薪酬待遇向董事會提出建議；
- (vii) 董事會可安排選定候選人由非提名委員會成員的董事會成員進行面試及董事會其後將視乎情況審議及決定有關委任；及
- (viii) 所有董事委任將通過向香港公司註冊處提交相關董事擔任董事同意書（或要求相關董事確認或接受董事委任的任何其他類似文件，視乎情況而定）作為存檔及更新本公司董事登記冊予以確認。董事應同意於任何文件內或相關網站上就其董事委任公開披露其個人資料。

提名委員會及董事會將會定期檢討董事提名政策，以確保其有效性。

VI. 企業管治報告

董事薪酬政策

本公司已採納董事薪酬政策，其中載列指導本集團處理薪酬事宜的一般原則。該政策旨在確保薪酬在市場上保持競爭力，從而留住並激勵高素質的董事及高級管理層，同時吸引經驗豐富、能力出眾的人才來領導本集團的業務和發展工作。董事的酬金(包括薪金及其他福利)由本公司薪酬及評估委員會經考慮本公司業務業績、董事的表現與職責以及行業的薪酬基準和現行的市場狀況等因素後，向董事會建議批准。

董事會多元化政策

本公司已採納董事會多元化政策。董事會多元化政策規定，本公司致力確保董事會成員在技能、經驗及多元化方面達致適當平衡，以提高其履職表現。根據董事會多元化政策，本公司於設計董事會的組成時，已從多個方面考慮董事會成員多元化，包括但不限於性別、年齡、文化背景及教育背景、專業經驗及資格、技能、知識、服務年期，以及董事會可能不時認為相關及適用的任何其他因素。為達致理想的董事會，本集團或會不時制定及檢討額外可計量目標及特定多元化目標，以確保其恰當性。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以客觀標準充分顧及董事會多元化的裨益。

甄別董事人選將根據董事提名政策進行，並考慮董事會多元化政策。最終決定將會根據相關人選的優勢及其可為董事會作出的貢獻，當中會考慮對董事會多元化的裨益以及董事會的需要。

目前，董事會共有七名董事，其中包括兩名女性董事。董事會致力於維持董事會內的性別多樣性適當平衡，因應持份者的期望及參考國際和本地的建議最佳常規，以邁向性別均等為最終目標。董事會已制定以下措施，以建立潛在繼任者儲備庫從而實現性別多元化：(i)確保中高層招聘時重視性別多元化；及(ii)通過內部渠道及外部途徑(如獵頭公司和推薦機制)物色潛在候選人。董事會亦期望有適當比例的董事具備本集團核心市場的直接經驗，以反映本集團的策略。

董事委員會

本公司已在董事會下設立審計委員會、薪酬及評估委員會及提名委員會。上述董事會下屬委員會均以具體書面條款明確規定其職能和權力。各董事委員會的工作規則已於本公司網站(www.hollwingroup.com)及香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)公佈。

審計委員會

審計委員會目前由三名成員組成，即陳嘉麗女士(獨立非執行董事)、余效先生(非執行董事)及謝志偉先生(獨立非執行董事)。陳嘉麗女士擔任審計委員會主席。其具備適當的會計及相關財務管理專業知識，符合上市規則第3.21條的規定。

審計委員會的主要職責包括但不限於：

- (i) 審查內部審計部門以及外部審計機構的工作範圍、經驗，提議聘請或更換外部審計機構，對外部審計機構的工作進行評價，批准外部審計機構的薪酬及聘用條款，就外部審計機構的委任、酬金等事宜向董事會提供意見；
- (ii) 按照適用的標準審查及監察外部審計機構是否獨立客觀及其審計程序是否有效；
- (iii) 監督本公司內部審計制度的建立、完善及其實施；
- (iv) 監察本公司的財務報表以及年報及賬目、半年報告及季度報告(如有)的真實性、完整性和準確性，並審閱報表及報告所載有關財務申報的重大意見；及
- (v) 組織章程細則規定、董事會授權或相關法律法規規定的其他事項。

審計委員會可與外部核數師及管理層聯絡並保持獨立溝通，以確保就所有相關財務會計事宜進行有效的信息交流。概無審計委員會的成員為本公司前任或現任核數師的合夥人。審計委員會已採納企業管治守則所載的原則。

截至2025年12月31日止年度，審計委員會共召開三次會議，審議了(其中包括)：(i)本公司截至2024年12月31日止年度的年度業績公告及年度報告；(ii)本公司截至2025年6月30日止六個月的2025年中期報告及中期業績公告；(iii)外部核數師的續聘事宜；(iv)內部審計職能的有效性；及(v)風險管理及內部控制系統的有效性。

公司秘書對每次會議均擬備會議記錄，會後由各委員在會議紀要上簽字確認。會議記錄按照有關規定存檔保留。

VI. 企業管治報告

薪酬及評估委員會

薪酬及評估委員會目前由三名董事組成，即戴曉鳳博士(獨立非執行董事)、陳嘉麗女士(獨立非執行董事)及陽鑫先生(執行董事)。戴曉鳳博士擔任薪酬及評估委員會主席。

薪酬及評估委員會的主要職責包括但不限於：

- (i) 根據董事的主要範圍、職責、重要性以及其他相關企業類似崗位的薪酬水平擬定和審查本公司董事的考核辦法和薪酬計劃或方案，評估董事的表現和行為，並向董事會及股東大會報告以供批准；
- (ii) 根據高級管理層管理崗位的主要範圍、職責、重要性以及其他相關企業類似崗位的薪酬水平擬定和審查本公司高級管理層的考核辦法和薪酬計劃或方案，並對高級管理層的業績和行為進行評估，報董事會批准，薪酬計劃或方案主要包括但不限於績效評價標準、程序及評價體系，獎勵和懲罰的主要方案和制度等；
- (iii) 制定全體執行董事及高級管理層的具體薪酬待遇，包括實物福利、退休金權利及補償金額(包括喪失或終止職務或委任的任何應付補償)；
- (iv) 就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；
- (v) 根據董事會訂立的企業方針及目標檢討及批准管理層的薪酬建議；
- (vi) 考慮同類公司支付的薪酬、須付出的時間及職責以及本集團其他職位的僱用條件；
- (vii) 審查及批准向執行董事及高級管理層支付與喪失或終止職務或委任有關的補償，以確保該等補償按有關合約條款確定；如未能按有關合約條款確定，補償亦須公平合理，不會對本公司造成過重負擔；及
- (viii) 董事會授權或相關法律法規規定的其他事項。

截至2025年12月31日止年度，薪酬及評估委員會召開一次會議，研究審閱了執行董事的薪酬政策、本公司及子公司的總薪酬結算等議案，並建議董事會批准。薪酬及評估委員會亦評估了執行董事的表現。

薪酬及評估委員會已擬備會議記錄，會後由各委員在會議紀要上簽字確認。會議記錄按照有關規定存檔保留。

提名委員會

提名委員會目前由三名董事組成，即謝毅先生(執行董事)、戴曉鳳博士(獨立非執行董事)及謝志偉先生(獨立非執行董事)。謝毅先生擔任提名委員會主席。

提名委員會的主要職責包括但不限於：

- (i) 至少每年根據本公司經營活動情況、資產規模和股權結構對董事會的規模、架構和構成(包括技能、知識及經驗)進行審查及向董事會提出建議，並就任何為配合本公司的策略實施而擬對董事會作出的變動提出建議；
- (ii) 評估獨立非執行董事的獨立性；
- (iii) 研究董事及高級管理層的選擇標準和程序，並向董事會提出建議；
- (iv) 廣泛搜尋合格的董事及高級管理層的人選，提名該等人士選擔任董事及高級管理層；
- (v) 對董事候選人和高級管理層人選進行審查並向董事會提出建議；
- (vi) 接收並整理由董事會及單獨或合計持有本公司已發行投票權股份3%或以上的股東提出的有關董事及高級管理層的提名建議；及單獨或合計持有公司發行在外的有表決權的股份總額3%以上的股東提出的有關獨立董事的提名建議；及
- (vii) 董事會授權或相關法律法規規定的其他事項。

截至2025年12月31日止年度，提名委員會召開一次會議，研究審閱了高級管理層變更及董事會的結構、規模與組成審查等議案，並向董事會提交建議予以批准。

提名委員會已擬備會議記錄，會後由各委員在會議紀要上簽字確認。會議記錄按照有關規定存檔保留。

VI. 企業管治報告

股東大會、董事會及董事委員會會議

股東大會為本公司的最高權力機構，並為通過促進股東與本公司董事會及高級管理層之間的直接溝通建立健全的關係提供了機會。本公司高度重視股東大會。截至2025年12月31日止年度，本公司共召開一次股東大會，即於2025年6月30日舉行的本公司2024年股東週年大會。各次股東大會的召集、召開及表決程序均合法有效，所有提交股東大會的議案均獲得通過。

董事會每年至少召開四次會議，由董事長召集，於會議召開14日(不包含會議召開當日)前以書面通知全體董事。董事會例會或特別會議可通過電話會議或其他通訊設備召開。只要與會董事能聽清其他董事講話，並進行交流，所有與會董事應被視作已親自出席會議。對於董事會及董事會專門委員會的其他會議，將發出合理通知。

企業管治守則的守則條文第C.5.8條規定，對於定期董事會會議，以及在其他情況下在可行範圍內，議程及附帶的董事會文件應完整送交全體董事。該等文件應及時發送，且至少在擬定的董事會或董事會委員會會議日期前三天(或其他約定期間)送出。本公司已於報告期內遵守上述守則。

截至2025年12月31日止年度，董事會於年內召開九次會議，共審議通過九項決議案。

董事長每年在其他董事不出席的情況下與獨立非執行董事開會。

下表載列各董事於截至2025年12月31日止年度的董事會會議、各董事會專門委員會會議及股東大會的出席情況：

董事姓名	出席次數/舉行會議的次數				股東大會
	董事會	審計委員會	提名委員會	薪酬及評估委員會	
謝毅先生	9/9	不適用	1/1	不適用	1/1
段文明先生	9/9	不適用	不適用	不適用	1/1
王國賦先生(自2026年2月12日辭任)	9/9	不適用	不適用	不適用	1/1
陽鑫先生	9/9	不適用	不適用	1/1	1/1
余效先生	9/9	3/3	不適用	不適用	1/1
陳嘉麗女士	9/9	3/3	不適用	1/1	1/1
戴曉鳳博士	9/9	不適用	1/1	1/1	1/1
謝志偉先生	9/9	3/3	1/1	不適用	1/1

董事培訓

董事應參與適當的持續專業發展以提升及更新其知識和技能。董事已獲悉企業管治守則的守則條文第C.1.4條有關持續專業發展的規定。本公司為董事安排培訓，並向董事提供相關課題的閱讀材料。每名獲委任新董事於首次委任時均已獲提供正式及全面的就任須知，以確保其充分理解本公司業務及運營情況。所有董事均已接受正式及全面的培訓，內容有關董事在上市規則及相關法律規定下的責任及義務。全體董事均已就董事的職務及責任、適用於董事的相關法律法規及利益披露責任獲得培訓，閱讀與本公司業務或董事的職權及責任相關材料。

下表載列截至2025年12月31日止年度董事所接受的培訓：

董事	培訓類型 ⁽¹⁾
謝毅先生	A、B
段文明先生	A、B
王國賦先生(自2026年2月12日辭任)	A、B
陽鑫先生	A、B
余效先生	A、B
陳嘉麗女士	A、B
戴曉鳳博士	A、B
謝志偉先生	A、B

附註：

(1) 培訓類型包括：

A: 參加培訓課程，包括但不限於推介會、講座及會議。

B: 閱覽相關新聞重點、報章、期刊、雜誌及相關刊物。

高級管理層的薪酬

截至2025年12月31日止年度，董事薪酬及五位最高薪酬人士的各自薪酬詳情載於綜合財務報表附註7及8。

截至2025年12月31日止年度，本公司高級管理層(不包括董事)的薪酬水平載列如下：

薪酬水平(人民幣元)	人數 ^(附註)
0至500,000	6
500,001至1,000,000	0

附註：此數字已考慮(i)2025年1月至2025年10月任職的高級管理層，及(ii)委任自2025年10月生效的現任高級管理層。

VI. 企業管治報告

企業管治職能

截至2025年12月31日止年度及直至本報告日期，董事會已履行企業管治守則的守則條文第A.2.1條所載的職能，並已制定及檢討發行人的企業管治政策及常規；檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；檢討及監察發行人在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊；檢討發行人遵守企業管治守則的情況及在企業管治報告內的披露。

本集團對腐敗和違反商業道德採取零容忍政策，並制定有《反舞弊及舉報投訴管理辦法》，規定了防範、識別、舉報、監控及處理欺詐、賄賂、洗錢、貪污、違規及其他不當行為的程序，包括但不限於要求關鍵崗位的員工簽署誠信承諾書，以及為全體董事、管理層及員工安排誠信與反腐培訓會議及培訓。

此外，本集團已設立多個舉報腐敗案件的渠道，包括本集團的企業郵箱和熱線電話，並鼓勵員工提供線索。

董事及高級職員保險

於本報告日期，本公司正在就針對董事的法律行動尋求投購適當保險。截至本報告日期，由於董事會仍在識別市場上可購買的適當保單，故本公司尚未落實保險安排。因此，對於董事在履行職責或與之相關的其他方面可能承擔或招致的所有成本、費用、開支、損失及負債，將不會從本公司資產中向董事作出任何補償。

風險管理及內部控制

董事會認為，有效的風險管理和內部控制是實現本集團長遠業務增長和可持續發展必要及不可或缺的部分。本集團已建立「三道防線」以保障其風險，其中第一道防線為業務單位，負責在日常業務中識別交易風險；第二道防線為風險管理部和法務部等部門，負責制定內部控制規範的框架和基礎；第三道防線為內部審計部，作為獨立的監督角色，監督風險管理事宜。風險管理和內部控制框架建立的目的，乃為在可接受的程度內管理和降低本集團面臨的業務風險，並非消除未能達成業務目標的風險，而且僅能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

風險管理及內部控制安排

我們已建立風險管理及內部控制系統，該系統由旨在識別、評估及管理我們運營產生的風險以及監督我們的整體合規情況的政策和程序組成。有關我們管理層已識別的風險類別、內部及外部報告機制、補救措施及應急管理的詳情已編入我們的政策中。我們已制定《風險管理基本制度》，規定了經營管理過程中風險的識別、評估、監測及控制活動。

其中，我們已採取(其中包括)下列風險管理措施：

- 在董事會架構下設立審計委員會，以監察我們的財務報表的完整性，並審閱年報及中報所載的財務申報判斷。我們的審計委員會由3名董事組成，即陳嘉麗女士、謝志偉先生和余效先生。陳嘉麗女士為審計委員會主席及具備適當專業資格的獨立非執行董事。有關該等成員資質和經驗的詳情，請參閱本年報「V. 董事及高級管理層」一節；
- 採取適當的內部控制政策，以確保持續遵守上市規則，包括但不限於檢測和管理須予公佈和關連交易、橫向競爭和其他披露事項；
- 為高級管理層和員工提供定期的反腐倡廉合規培訓，以培養良好的合規文化，如在新員工入職時進行廉潔宣講，定期舉辦講座等；及
- 我們的人力資源部門負責監督員工遵守我們的內部規則和程序，以確保我們遵守相關的監管要求和適用法律，從而降低我們的法律風險。

風險管理程序

我們的風險管理程序包括界定有關識別、評估、應對以及監控風險及其變化的程序。我們的管理層定期與各業務部門溝通及討論，收集各部門日常運營中發現的風險，並加強其對戰略層面風險管理的理解，以促進雙向溝通。管理層通過收集不同角度的風險觀點制定風險覆蓋範圍，以確保全面識別與我們有關的風險。風險識別為一個持續且互動的過程，有助於在運營及戰略層面之間實現關鍵風險信息的溝通。

內部審計職能

內部審計部作為本集團的「三道防線」之一，主要負責監督和評估風險管理措施及補救計劃(如有)的落實情況。其對本集團的風險管理和內部控制系統的充分性及有效性進行分析和獨立評估，並根據年度內部審計計劃，進行定期審查、抽樣檢查及有針對性地評估各項措施和流程。

內部審計部已將所識別的問題報告予管理層以進行後續行動。內部審計報告(包括審計發現和後續結果)已於報告年度內整理、傳達並向審計委員會報告。

VI. 企業管治報告

本年度本公司的主要風險、風險管理及內部控制

董事會認為，於截至2025年12月31日止年度，我們的風險管理及內部控制系統屬有效，且整體風險水平亦在可接受範圍內。董事會確認其對我們的風險管理及內部控制系統負責，並定期檢討該等系統的有效性。經風險評估後，本公司2025年的重大風險主要涉及業務風險、財務風險及合規風險。本集團已根據實際情況制定切實可行的應對方案，以有效管理風險：

- 業務風險：本集團主要面臨的業務風險包括宏觀環境風險、競爭風險及可持續發展風險。此外，本集團經常面臨在其經營的行業領域內迅速回應市場變化的挑戰。任何未能適當詮釋市場趨勢及相應調整其策略以應對該等變化，以及終止或不再續訂我們的服務合約，均可能對本集團的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。董事會定期檢討和識別本集團的潛在風險，及時調整策略和政策，以確保業務風險得到控制和管理。
- 財務風險：本集團已制定財務風險管理方法，以控制本集團所面對的財務風險，如信貸風險、流動性風險、利率及貨幣風險。同時，董事會在本集團內部財務部門的協助下定期監控財務業績及關鍵經營數據。本集團的財務風險管理載於綜合財務報表附註24。
- 合規風險：本集團已制定內部程序來監控本集團的合規風險，以確保本集團遵守本集團開展業務所在地區的法律法規。此外，本集團亦不時聘用專業顧問，以確保本集團了解監管環境的最新發展。

董事會承認該等風險管理及內部控制系統旨在管理與達成業務目標相關的風險，而非消除未能達成該等目標的風險。此外，其僅可就不會有重大失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

風險管理及內部控制檢討

董事會對風險管理及內部控制系統負責，確認至少每年一次檢討該風險管理及內部控制的有效性。通過對本公司各項內部控制工作結果的總結與評價，確認管理層在本公司各項風險管理及內部控制系統的執行有效，運行有序。

董事會已審閱截至2025年12月31日止年度的風險管理及內部控制系統，以確保其有效性及充分性。有關審閱涵蓋所有重大控制，包括財務、運營及合規控制以及風險管理功能。董事會認為，我們截至2025年12月31日止年度的風險管理及內部控制系統屬有效且足夠。

處理及發佈內幕消息的程序

本公司參照香港證券及期貨事務監察委員會發佈的《內幕消息披露指引》，備有內幕消息披露政策。該政策載有以適當及時的方式處理及發佈內幕消息的程序及內部控制，例如，採取步驟以確定足夠細節，對該事項及其對本公司的可能影響進行內部評估，在需要時尋求專業意見，並核實事實。在消息完全向公眾披露之前，任何掌握有關消息的任何人士均須確保嚴格保密，不得買賣任何本公司的證券。

董事有關財務報表的財務申報責任

董事明白彼等須編製本公司截至2025年12月31日止年度的財務報表的責任，以真實公平地反映本公司及本集團狀況以及本集團的業績及現金流量。

管理層已向董事會提供必要的闡釋及資料，使董事會能夠對提呈予董事會批准的本公司財務報表進行知情的評估。董事並不知悉與可能對本集團持續經營構成重大疑問的任何重大不確定因素。

核數師就彼等有關本集團綜合財務報表的申報責任作出的聲明載於本年報的獨立核數師報告。

核數師酬金

截至2025年12月31日止年度，本公司就所提供的審計服務及非審計服務對外部核數師畢馬威會計師事務所的已付／應付酬金如下：

外部核數師提供的服務類型	費用金額 人民幣千元
審計服務	1,377
其他服務 ^{附註}	283
總計	1,660

附註：

其他服務主要包括本集團於2025年的中期審閱服務，與本集團審計有關的協定程序及鑒證服務。

聯席公司秘書

王國賦先生為我們截至2025年12月31日止年度的聯席公司秘書之一，並於2026年2月辭任。段文明先生隨後於2026年2月獲委任接替王先生的職位。有關彼等的履歷詳情，請參閱本報告「V. 董事及高級管理層－董事－執行董事」一節。

VI. 企業管治報告

王國賦先生及林庚堉先生均確認彼等於截至2025年12月31日止年度已遵照上市規則第3.29條接受不少於15小時的相關專業培訓。由於林庚堉先生為外部服務供應商，根據企業管治守則的守則條文第C.6.1條，本公司執行董事之一段文明先生將為林庚堉先生於本公司的可聯絡人士。

股東權利

為保障股東的利益及權利，本公司會於股東大會上就各重大事項(包括選舉個別董事)提呈獨立決議案。所有於股東大會上提呈的決議案將根據上市規則以投票方式進行表決，而投票結果將於各股東大會結束後於本公司及香港聯交所網站發佈。

召開臨時股東大會

根據組織章程細則第52條，單獨或者合計持有本公司10%以上股份的股東有權向董事會請求召開臨時股東大會並在會議議程中加入議案。前述請求應當以書面形式向董事會提出。董事會應當根據法律、行政法規及組織章程細則的規定，在收到請求後十日內提出同意或不同意召開臨時股東大會的書面反饋意見。

董事會同意召開臨時股東大會的，應當在作出董事會決議後五日內發出召開股東大會的通知，通知中對原請求的變更，須徵得相關股東的同意。

董事會不同意召開臨時股東大會，或者在收到請求後十日內未作出反饋的，單獨或者合計持有本公司10%以上股份的股東向審計委員會提議召開臨時股東大會，並應當以書面形式向審計委員會提出請求。

審計委員會同意召開臨時股東大會的，應當在收到請求五日內發出召開股東大會的通知。通知中對原請求的變更，須徵得相關股東的同意。

審計委員會未在規定期限內發出股東大會通知的，視為審計委員會不召集和主持股東大會。連續九十日以上單獨或者合計持有公司10%以上股份的股東可以自行召集和主持會議。

在股東大會上提出決議案

根據組織章程細則第57條，單獨或者合計持有公司1%以上股份的股東，可以在股東大會召開十日前提出臨時提案並書面提交召集人。收到提案後，召集人應當按照本公司股票上市地的上市監管規則的要求發出股東會補充通知，公告臨時提案的內容，並將該臨時提案提交股東會審議批准。但臨時提案違反法律、行政法規或者組織章程細則的規定，或者不屬於股東會職權範圍的除外。

VI. 企業管治報告

向董事會作出查詢

本公司設有網站(www.hollwingroup.com)可供公眾人士瀏覽有關業務及項目、主要企業管治政策及公告、財務報告及其他資料的信息。股東及投資者可按以下方式向本公司發出書面查詢或請求：

地址：中國湖南省長沙市岳麓區先導路179號湘江時代廣場A1棟9樓

電郵：ir@hollwingroup.com

與股東溝通及投資者關係

本公司認為，與股東有效溝通對加強投資者關係及讓投資者了解本集團業務表現及策略至關重要。本公司已制定股東通訊政策細則(「《股東通訊政策細則》」)並於本公司網站(www.hollwingroup.com)刊發並每年至少一次檢討其實施及有效性。

本公司已與股東建立多種及不同通訊渠道，包括股東大會、年度業績及中期業績、年報及中期報告、公告與通函及業績發佈會。為促進本公司與投資者之間的溝通，本公司不時與投資者及分析員舉行會議、簡報及路演。本公司不時邀請投資者、業務相關者到我們的管理現場參觀，讓彼等有機會與本地的管理人員見面，並目睹公司的設施。本公司在參觀活動中同時收集來訪者對本公司表現的意見以及理解彼等的期望。

根據《股東通訊政策細則》，股東可隨時向本公司作出查詢，及向董事或管理層提供意見和建議。收到股東的書面查詢後，本公司將盡快做出實質回應。另外，本公司不時更新其網站，為股東提供本公司近期發展的最新資料。本公司致力於與股東保持持續溝通。在股東大會上，董事(或其代表，如適用)將與股東見面並回答其詢問。

截至2025年12月31日止年度，董事會已檢討《股東通訊政策細則》的實施和有效性。經考慮上述投資者的溝通渠道、本公司已採取的措施及舉辦的活動，本公司認為，2025年度股東通訊政策已得到有效實施。

股息政策

本公司採納一般股息政策，旨在於任何財政年度從股東應佔本集團利潤中宣派及分派股息。該股息宣派及分派計劃由董事會酌情制定，並經本公司股東於股東大會上批准，且須符合公司條例(香港法例第622章)、《中華人民共和國公司法》及組織章程細則的所有適用規定(包括但不限於派發股息的限制)。如果本公司財務狀況允許，本公司擬向股東宣派

VI. 企業管治報告

不低於該年度可供分配利潤50%的年度現金股息，且董事會有權根據本公司的經營業績、資本需求及盈餘、整體業務及財務狀況以及董事會認為相關的其他因素對該年度的具體派息計劃、金額及比例及時作出調整。截至本報告日期，概無股東據以放棄或同意放棄任何股息(包括未來股息)的安排。

有關截至2025年12月31日止年度的股息派發詳情，請參閱「VII. 董事會報告」中的末期股息。

員工多元化

本集團在招聘中應用公平自願的原則，不會對性別、民族、國籍、地區等條件提出限制性要求。為避免童工及強制勞工情況，我們嚴格依照《中華人民共和國勞動法》第十五條規定，從未招用未滿十六歲的未成年人，並以檢查身份證件等形式嚴格審核候選人的實際年齡是否符合錄用標準。

下表載列截至2025年12月31日本集團員工(包括董事會)的性別比例：

	女性	男性
董事會	28.6%	71.4%
員工	42.8%	57.2%

截至2025年12月31日，本集團共有545名員工，其中女性員工(含高級管理層)233名，佔比約42.8%。本集團認為本集團的總體多元化(包括性別多元化)在整體上屬於平衡，並擬在全體工作人員中保持類似的性別多元化水平。本集團致力於通過持續推行公平僱傭實踐，恪守招聘中的公平與自願原則，尤其是依據經驗、資質、技能及知識等能力素質進行聘用，以保持性別多樣性。

我們認為員工對我們的服務水平及客戶滿意度至關重要。為僱員提供職業晉升前景及開展業務所需的技術技能培訓是我們挽留並激勵人才的長期舉措之一。

組織章程細則

修訂組織章程細則的決議案已於2025年6月30日召開的2024年股東週年大會上獲得股東批准。有關修訂的詳情，請參閱日期均為2025年6月9日的本公司公告及通函。組織章程細則的最新版本可於本公司網站(www.hollwingroup.com)及香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)查閱。

VII. 董事會報告

董事會欣然提呈本集團截至2025年12月31日止年度的董事會報告及經審計綜合財務報表。

一般資料及首次公開發售

本公司於2015年9月7日在中國成立，現為股份有限公司。本公司40,000,000股每股面值人民幣1.0元的H股於2024年5月17日以本公司普通股全球發售的方式在香港聯交所主板上市，每股H股的價格為3.2港元。

主要業務

本集團從事提供物業管理服務、城市服務及商業運營服務。

業務回顧

本集團於2025年的業務回顧及未來業務發展載於本年報「III. 董事長致辭」及「IV. 管理層討論及分析」各節。

本年報的「IV. 管理層討論及分析」包含使用主要財務表現指標分析本集團的年度表現的部分。有關本公司與其僱員、客戶及供應商之間的主要關係的說明，請參閱本節的相關部分。

該等討論構成董事會報告的一部分。

綜合財務報表

本集團截至2025年12月31日的綜合財務狀況表、截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表載於本年報第72至76頁的綜合財務報表內。

末期股息

董事會建議就截至2025年12月31日止年度以現金派付末期股息每股人民幣0.24元(含稅)，建議股息派付比率相當於約51.6%。股息建議須待股東於2026年5月11日(星期一)舉行的本公司股東週年大會(「2025年股東週年大會」)上批准，且建議末期股息預計將於2026年6月9日或之前支付。建議末期股息將以人民幣宣派，並以港元(H股)及人民幣分派，匯率將為建議末期股息宣派日期前一個公曆星期中國人民銀行公佈的匯率中間價的平均值。截至本報告日期，並無股東據以放棄或同意放棄任何股息的任何安排。

VII. 董事會報告

2025年度股東大會

2025年股東週年大會將於2026年5月11日(星期一)舉行。2025年股東週年大會通告已於本公司網站(www.hollwingroup.com)及香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)上發佈，並已以上市規則規定的方式寄發予股東。

股息稅項

根據於2008年1月1日生效並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》、於2008年1月1日生效並於2019年4月23日及2024年12月6日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，以及國家稅務總局於2008年11月6日頒佈並實施生效的《關於中國居民企業向境外H股非居民企業股東派發股息代扣代繳企業所得稅有關問題的通知》(國稅函[2008]897號)等規定，中國境內的企業向非居民企業股東派發2008年及以後年度股息時，應代該等非居民企業股東代扣代繳2008年1月1日及以後財政年度10%的企業所得稅。因此，作為中國境內企業，本公司將在預扣10%的年度股息作為企業所得稅後，向名列本公司H股股東名冊的非居民企業股東(即以非個人股東名義持有本公司H股的任何股東，包括但不限於香港中央結算(代理人)有限公司、其他代理人、受託人或以其他組織及團體名義登記的H股持有人)派發年度股息。境外非居民企業股東在獲得股息後，可親自或委託代理人或本公司向主管稅務機關申請享受稅收協定(安排)待遇，並提供證據證明其符合稅收協定(安排)規定的實益擁有人身份。經主管稅務機關核實後，將退還按稅收協定(安排)規定的稅率計算的應繳稅額與實際徵收稅額之間的差額。

根據於2011年6月28日發佈的《關於國稅發[1993]045號文件廢止後有關個人所得稅徵管問題的通知》(國稅函[2011]348號)(「348號文」)，境外個人股東於香港取得境內非外商投資企業股息紅利所得，可按照其居民身份所屬國家與中國簽訂的稅收協定以及中國內地與香港、澳門簽訂的稅收安排規定享受相關稅收優惠。根據348號文，對於在香港發行股票的中國非外商投資企業向海外居民個人股東分配的股息或紅利收入，一般可按10%的稅率代扣個人所得稅，無需申請優惠稅收待遇。然而，境外居民個人股東的稅率可能因其居住國與中國之間的相關稅收協定而有所不同。

如果H股的個人持有人為香港居民、澳門居民以及根據與中國簽訂的稅收協定稅率為10%的其他國家或地區的居民，本公司將按10%的稅率代扣代繳個人所得稅。

如果H股的個人持有人為與中國簽訂的稅收協定規定的稅率低於10%的國家或地區的居民，本公司將按10%的稅率代扣代繳個人所得稅。如果該等股東希望要求退還超過根據稅收協定應繳納的個人所得稅的金額，本公司可根據相關稅收協定代表該等股東申請相關協定的優惠稅務待遇，前提是相關股東及時根據《非居民納稅人享受協定待遇管理辦法》(國家稅務總局公告2019年第35號)及相關稅收協定的要求提供相關文件和資料。本公司將協助退還額外預扣和繳納的稅款，但須經主管稅務機關批准。

如果H股個人股東為與中國簽訂的稅收協定規定的稅率高於10%但低於20%的國家或地區的居民，本公司將按該稅收協定規定的適用稅率代扣代繳個人所得稅。

如果H股個人股東為與中國簽訂20%稅率稅收協定國家或地區的居民，或與中國未簽訂任何稅收協定，或因其他原因，本公司將按20%的稅率代扣代繳個人所得稅。

建議股東就本公司H股在中國內地及香港的持有與處置事宜，以及其他稅務影響諮詢其稅務顧問。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定股東出席2025年股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於2026年5月6日(星期三)至2026年5月11日(星期一)止(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會進行股份過戶登記。為股東符合資格出席2025年股東週年大會並於會上投票，所有已填妥的轉讓表格連同相關股票須在不遲於2026年5月5日(星期二)下午四時三十分前，送交本公司H股股份過戶登記處寶德隆證券登記有限公司，地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室(就H股持有人而言)，或本公司董事會辦公室，地址為中國湖南省長沙市岳麓區先導路179號湘江時代廣場A1棟9樓(就非上市股份持有人而言)辦理登記手續。於2026年5月11日(星期一)名列本公司股東名冊的股東將有權出席2025年股東週年大會並於會上投票。釐定股東出席2025年股東週年大會並於會上投票的資格的記錄日期為2026年5月11日(星期一)。

為釐定股東享有建議末期股息的資格，本公司將於2026年5月15日(星期五)至2026年5月19日(星期二)止(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會進行股份過戶登記。為釐定股東享有建議末期股息的資格，所有已填妥的轉讓表格連同相關股票須在不遲於2026年5月14日(星期四)下午四時三十分前，送交本公司H股股份過戶登記處寶德隆證券登記有限公司，地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室(就H股持有人而言)，或本公司董事會辦公室，地址為中國湖南省長沙市岳麓區先導路179號湘江時代廣場A1棟9樓(就非上市股份持有人而言)辦理登記手續。於2026年5月19日(星期二)名列本公司股東名冊的股東將有權領取上述末期股息。釐定享有末期股息資格的記錄日期為2026年5月19日(星期二)。

VII. 董事會報告

股本

本公司於2024年5月17日以每股H股3.2港元的價格發行40,000,000股H股。

截至2025年12月31日止年度，本公司股本變動詳情載於綜合財務報表附註23。

債權證

本公司於截至2025年12月31日止年度內未發行任何債權證。

環境政策及績效

本集團致力於其經營所在環境及社區的長遠可持續發展。本集團遵照適用的環保法律及法規經營業務，並已按照適用的中國法律及法規的規定標準實施相關的環保措施。有關本集團環境政策及表現的進一步詳情，將於本集團截至2025年12月31日止年度的環境、社會及管治報告中披露，該報告將根據上市規則於適當時候刊發。

遵守相關法律法規

據董事會及管理層所知，本集團已在所有重大方面遵守對本公司業務及運營有重大影響的相關法律及法規。截至2025年12月31日止年度，本集團並無嚴重違反或不遵守適用法律及法規的情況。

儲備及可分派儲備

本集團截至2025年12月31日止年度的儲備變動詳情載於本年報「XI.綜合權益變動表」。

截至2025年12月31日，本公司可供分派予權益股東的儲備總額為約人民幣187.3百萬元。

物業、廠房及設備

本集團截至2025年12月31日止年度的物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註10。

無形資產

本集團截至2025年12月31日止年度的無形資產變動詳情載於綜合財務報表附註11。

借款

於2025年12月31日，本集團並無任何未償還借款或銀行融資。

董事酬金及五名最高薪酬人士

本公司截至2025年12月31日止年度的董事酬金及五名最高薪酬人士酬金載於本集團綜合財務報表附註7及8。

截至2025年12月31日止年度，概不存在本公司董事或高級管理層據以放棄或同意放棄任何酬金的安排。於報告期間，本集團並無向任何董事及任何五名最高薪酬人士支付任何酬金作為吸引其加入本集團或加入本集團後的獎勵，或作為離職賠償。本集團於報告期內並未向任何第三方支付代價作為董事服務提供的報酬。

本公司董事及高級管理層的酬金由本公司薪酬及評估委員會確認。本公司對董事及高級管理層的薪酬嚴格按照本公司相關標準和政策的要求執行。董事酬金(包括薪金及其他福利)由本公司薪酬及評估委員會經考慮本公司業績及董事的工作表現和責任以及行業的薪酬基準和現行市場狀況等因素後建議董事會批准。

退休福利計劃

退休福利計劃詳情載於本年報財務報表附註5。

五年財務摘要

本集團於過去五個財政年度的業績、資產及負債摘要載於本年報「II.財務摘要及五年財務摘要」一節。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於報告期間，本公司及其子公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券(包括出售庫存股份(定義見上市規則))。截至2025年12月31日，本公司並無持有任何庫存股。

上市證券持有人的稅務寬減及豁免

本公司並不知悉股東因持有本公司證券而可獲得任何稅務寬減或豁免。

VII. 董事會報告

股票掛鈎協議

截至2025年12月31日止年度，本集團並無訂立或仍在生效的股票掛鈎協議。

根據上市規則的持續披露義務

於報告期內，本公司並無根據上市規則第13.20、13.21及13.22條的任何其他披露義務。

根據上市規則第13.51B(1)條披露董事資料

除本年報中已披露的事項外，並無根據上市規則第13.51B(1)條規定將須披露的董事資料的其他變更。

董事

截至2025年12月31日止年度及直至本年報日期，本公司的董事包括：

董事姓名	職位
謝毅先生(董事長)	執行董事
陽鑫先生(總經理)	執行董事
段文明先生(財務總監)	執行董事
王國賦先生(自2026年2月12日辭任)	執行董事
余效先生	非執行董事
陳嘉麗女士	獨立非執行董事
戴曉鳳博士	獨立非執行董事
謝志偉先生	獨立非執行董事

獨立非執行董事的獨立性確認

本公司已根據上市規則第3.13條收到各獨立非執行董事(即陳嘉麗女士、戴曉鳳博士及謝志偉先生)的年度獨立性確認函，且本公司認為該等董事於截至2025年12月31日止年度均為獨立人士。

董事的服務合同

建議於2025年度股東大會上重選的董事概無與本公司訂立任何可由本公司於一年內終止而無需支付賠償金(法定賠償金除外)的服務合同。

董事於重大交易、安排或合約中的重大權益

截至2025年12月31日止年度，董事或與董事有關連的任何實體並無直接或間接於本公司或其任何子公司作為訂約一方且與本公司業務有關的任何重大交易、安排或合約中擁有重大權益。

董事於競爭業務的權益

截至2025年12月31日止年度，本公司董事或其各自聯繫人(定義見上市規則)均無於任何與本公司業務構成或可能構成競爭的業務中擁有根據上市規則第8.10條須予披露的權益。

董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團股份的權益及／或淡倉

截至2025年12月31日，概無董事或本公司最高行政人員被當作或視為於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

購買股份或債權證的安排

於截至2025年12月31日止年度內任何時間，任何董事或其各自配偶或未滿18歲子女概無獲授任何可通過購買本公司股份或債權證獲取利益的權利，且彼等亦未行使任何該等權利。此外，並無任何可使本公司、其控股公司、任何子公司或同系子公司作為訂約一方而獲得其他法團中有關該等權利的存續安排。

VII. 董事會報告

主要股東於本公司股份或相關股份中的權益及淡倉

截至2025年12月31日，據董事所知，下列人士(董事或本公司最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊內的權益或淡倉：

股東／最終控制人名稱	權益性質 ¹	股份類別	所持股份數目	於相關類別	於本公司
				股份中的概約 持股百分比 ²	已發行股份 總數中的概約 持股百分比 ³
城發集團公司	實益擁有人	非上市股份	114,000,000	95.00%	71.25%
	受控法團持有的權益 ⁴	非上市股份	6,000,000	5.00%	3.75%
Asian Equity Special Opportunities Portfolio Master Fund Limited	實益擁有人 ⁵	H股	8,816,000	22.04%	5.51%
睿思資本有限公司	投資經理 ⁵	H股	9,208,000	23.02%	5.76%

附註：

1. 所述權益均為好倉。
2. 該計算乃基於截至2025年12月31日已發行的160,000,000股股份總數(包括120,000,000股非上市股份及40,000,000股H股)。
3. 該計算乃基於截至2025年12月31日已發行的160,000,000股股份總數。
4. 岳麓山旅遊文化開發有限公司(「岳麓山公司」)由城發集團公司間接全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，城發集團公司被視為於岳麓山公司所持有的股份中擁有權益。
5. 根據公開可得資料，睿思資本有限公司為Asian Equity Special Opportunities Portfolio Master Fund Limited的投資管理人。因此，就證券及期貨條例而言，睿思資本有限公司被視為擁有Asian Equity Special Opportunities Portfolio Master Fund Limited所持股份的權益。

除上文所披露者外，截至2025年12月31日，本公司未獲任何其他人士告知其於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例須予記錄或向本公司披露的任何其他權益或淡倉。

購股權計劃

於上市日期直至2025年12月31日期間，本集團並未設立任何購股權計劃。

管理合約

截至2025年12月31日止年度，概無訂立有關本公司全部業務或任何重大部分業務的管理及行政的合約或存在有關合約。

遵守不競爭協議

本公司控股股東城發集團公司、城投集團及岳麓山公司已訂立一項以本公司為受益人的不競爭承諾。長沙水業集團有限公司(「水業集團」)及長沙市燃氣實業有限公司(「燃氣集團」)亦訂立一項以本公司為受益人的不競爭承諾。

詳情請參閱本公司日期為2024年5月8日的招股章程「與控股股東的關係－不競爭承諾」。

截至2025年12月31日止年度，城發集團公司、城投集團、岳麓山公司、水業集團及燃氣集團確認彼等已遵守不競爭承諾。

獨立非執行董事已審閱上述實體就彼等截至2025年12月31日止年度遵守不競爭承諾發出的確認函。

主要客戶及供應商

主要客戶

於截至2025年12月31日止年度，本集團五大客戶所貢獻的收入約佔本集團總收入的56.71%(2024財政年度：60.32%)，而最大客戶所貢獻的收入約佔該年度本集團總收入的約36.5%(2024財政年度：39.0%)。

主要供應商

於截至2025年12月31日止年度，本集團五大供應商所佔的總採購額少於30%(2024年：33.27%)。

除本公司非執行董事余效先生於城發集團公司及其聯繫人(本集團除外)擔任管理職務外，截至2025年12月31日止年度，董事、彼等的緊密聯繫人或任何股東(據董事所知擁有本公司已發行股份5%以上者)均無於本集團的五大客戶或供應商中擁有任何權益。

VII. 董事會報告

優先購買權

本公司組織章程細則或中國法律概無有關本公司股份優先購買權的條文，規定本公司須按比例向現有股東發售新股份。

控股股東於重大合約中的權益

除下文「持續關連交易」一節所披露者外，截至2025年12月31日止年度，本公司及其子公司概無與本公司或其任何子公司的控股股東訂立交易、安排及重大合約(包括提供服務)。

持續關連交易

除下文披露者外，於截至2025年12月31日止年度，我們並無訂立須根據上市規則第14A章規定予以披露的任何關連交易或持續關連交易。

1. 委託停車場運營

於2024年5月5日，本公司(為其本身及代表其子公司)與城發集團公司(為其本身及代表其聯繫人)訂立委託停車場運營框架協議(「**委託停車場運營框架協議**」)，據此，城發集團公司及其聯繫人將有關停車場的使用權轉讓予本集團，年期由上市日期起至2026年12月31日止(包括該日)。本集團因提供停車服務所產生的固定比例收入(即最終用戶支付的停車服務費)應由本集團支付予城發集團公司及其聯繫人作為停車資源使用費(即可變租賃付款)。本公司與城發集團公司及其聯繫人將要訂立的最終服務協議僅應包含在所有重大方面與委託停車場運營服務框架協議中載列的具有約束力的原則、指引、條款及條件一致的條文。鑒於城發集團公司及其聯繫人在長沙市擁有相當數量的停車場，通過訂立委託停車場運營框架協議，本集團可取得大量停車場，令本集團可維持其停車場資源，為客戶提供停車服務，作為本集團的主要業務運營之一。截至2026年12月31日止三個年度的建議年度上限分別為人民幣12百萬元、人民幣12.6百萬元及人民幣13.7百萬元(「**現有年度上限**」)。有關年度上限金額的基準等詳情，請參閱招股章程「持續關連交易」一節。

由於本集團2024年停車場業務的增加，本公司向城發集團公司及其聯繫人支付的停車資源使用費迅速增加，且城發集團公司進一步委託本公司管理更多的停車場。因此，於2024年12月17日，本公司與城發集團公司(為其本身及代表其聯繫人)訂立一項補充協議，以修訂《委託停車場運營框架協議》項下的現有年度上限。根據該項補充協議，截至2026年12月31日止三個年度的建議年度上限已分別修訂為人民幣16.4百萬元、人民幣16.4百萬元及人民幣17百萬元。報告期間的實際交易金額為約人民幣11.3百萬元。除修訂現有年度上限外，《委託停車場運營框架協議》的其他條款及條件保持不變。有關詳情，請參閱本公司所發佈日期為2024年12月17日的公告。

2. 技術系統與設備使用及維護服務

於2024年5月5日，本公司(為其本身及代表其子公司)與城發集團公司(為其本身及代表其聯繫人)訂立技術系統與設備使用及維護服務框架協議，據此，城發集團公司及其聯繫人同意向本集團提供技術系統與設備使用及維護服務，包括但不限於(i)在線平台、軟件及電子設備資源的購買及開發；及(ii)提供與設備、軟件及其他資源有關的維護服務，年期由上市日期起至2026年12月31日止(包括該日)。本公司與城發集團公司及其聯繫人將要訂立的最終服務協議僅應包含在所有重大方面與技術系統與設備使用及維護服務框架協議中載列的具有約束力的原則、指引、條款及條件一致的條文。訂立該等交易使本集團能夠利用城發集團公司及其聯繫人的網絡基礎設施資源及信息技術支援作為對本集團現有信息技術系統及軟件的補充，從而提高我們的業務運營效率以及技術研發能力。截至2026年12月31日止三個年度的建議年度上限分別為人民幣10.5百萬元、人民幣5.6百萬元及人民幣5百萬元。有關年度上限金額的基準等詳情，請參閱招股章程「持續關連交易」一節。報告期間的實際交易金額為約人民幣4.9百萬元。

3. 資源購買

於2024年5月5日，本公司(為其本身及代表其子公司)與城發集團公司(為其本身及代表其聯繫人)訂立資源購買框架協議，據此，城發集團公司及其聯繫人同意向本集團提供資源供應服務，包括但不限於提供燃油、燃氣、瀝青、供暖製冷及水資源，年期由上市日期起至2026年12月31日止(包括該日)。本公司與城發集團公司及其聯繫人將要訂立的最終協議僅應包含在所有重大方面與資源購買框架協議中載列的具有約束力的原則、指引、條款及條件一致的條文。自我們成立以來，本集團一直從城發集團公司及其聯繫人購買資源(如我們的車輛及設備使用的燃油、其提供園林綠化及工程服務使用的瀝青，以及其提供物業管理服務使用的燃氣)。截至2026年12月31日止三個年度的建議年度上限分別為人民幣22.3百萬元、人民幣22.7百萬元及人民幣23.3百萬元。有關年度上限金額的基準等詳情，請參閱招股章程「持續關連交易」一節。報告期間的實際交易金額為約人民幣22.0百萬元。

VII. 董事會報告

4. 物業租賃

於2024年5月5日，本公司(為其本身及代表其子公司)與城發集團公司(為其本身及代表其聯繫人)訂立物業租賃框架協議，據此，本集團同意向城發集團公司及其聯繫人租賃若干物業，包括辦公樓及員工宿舍，年期由上市日期起至2026年12月31日止(包括該日)。本公司與城發集團公司(為其本身及代表其聯繫人)將要訂立的最終物業租賃協議僅應包含在所有重大方面與物業租賃框架協議中載列的具有約束力的原則、指引、條款及條件一致的條文。鑒於城發集團公司及其聯繫人向本集團提供的地理位置優越、租金合理、樓宇狀況令人滿意、維護工作表現優質及租期穩定，董事認為，繼續向城發集團公司及其聯繫人租賃物業將節省我們物色新位置所產生的成本，並避免租賃新辦公室的任何額外費用，同時提高本集團業務運營的穩定性。截至2026年12月31日止三個年度的建議年度上限分別為人民幣3.1百萬元、人民幣3.6百萬元及人民幣3.6百萬元。有關年度上限金額的基準等詳情，請參閱招股章程「持續關連交易」一節。報告期間的實際交易金額為約人民幣0.5百萬元。

5. 物業管理服務

於2024年5月5日，本公司(為其本身及代表其子公司)與城發集團公司(為其本身及代表其聯繫人)訂立物業管理服務框架協議(「物業管理服務框架協議」)，據此，本集團同意向城發集團公司及其聯繫人提供物業管理服務，包括但不限於有關(i)城發集團公司及其聯繫人開發的已完工、未售出或已售出但尚未向買家交付的物業單位的清潔及整體綠化服務、安保服務、維修和維護服務以及客戶服務；及(ii)城發集團公司及其聯繫人擁有、使用或運營的住宅小區、辦公樓及其他物業，年期由上市日期起至2026年12月31日止(包括該日)。本公司與城發集團公司及其聯繫人將要訂立的最終服務協議僅應包含在所有重大方面與物業管理服務框架協議中載列的具有約束力的原則、指引、條款及條件一致的條文。鑒於城發集團公司及其聯繫人擁有或開發的大量市政、商業及住宅物業，通過訂立物業管理服務框架協議，本集團可與城發集團公司及其聯繫人保持戰略合作關係，為彼等提供優質物業管理服務。截至2026年12月31日止三個年度的建議年度上限分別為人民幣101.5百萬元、人民幣95.6百萬元及人民幣90.9百萬元。有關年度上限金額的基準等詳情，請參閱招股章程「持續關連交易」一節。報告期間的實際交易金額為約人民幣81.9百萬元。

6. 商業運營服務

於2024年5月5日，本公司(為其本身及代表其子公司)與城發集團公司(為其本身及代表其聯繫人)訂立商業運營服務框架協議(「**商業運營服務框架協議**」)，據此，本集團同意向城發集團公司及其聯繫人提供商業運營服務，包括但不限於(i)物業租賃服務；及(ii)綜合運營及管理服務，如市場商業定位、諮詢、招商服務、安全管理及日常維護，年期由上市日期起至2026年12月31日止(包括該日)。本公司與城發集團公司及其聯繫人將要訂立的最終服務協議僅應包含在所有重大方面與商業運營服務框架協議中載列的具有約束力的原則、指引、條款及條件一致的條文。鑒於城發集團公司及其聯繫人擁有或開發的大量商業及住宅物業，通過訂立商業運營服務框架協議，本集團可與城發集團公司及其聯繫人保持戰略合作關係，為彼等提供優質商業運營服務及在長沙商業運營市場佔據相當大的市場份額。截至2026年12月31日止三個年度的建議年度上限分別為人民幣68.5百萬元、人民幣71.7百萬元及人民幣74百萬元。有關年度上限金額的基準等詳情，請參閱招股章程「持續關連交易」一節。報告期間的實際交易金額為約人民幣63.2百萬元。

7. 園林綠化及工程服務

於2024年5月5日，本公司(為其本身及代表其子公司)與城發集團公司(為其本身及代表其聯繫人)訂立園林綠化及工程服務框架協議(「**園林綠化及工程服務框架協議**」)，據此，本集團同意向城發集團公司及其聯繫人提供園林綠化及工程服務，包括但不限於(i)園林綠化及工程服務，主要包括環境改善、綠地改造與維護、樹、草、花種植和樹木塑型和雕刻；及(ii)物業工程施工服務，主要包括建築構件和系統的施工、安裝及維護服務、室內裝修及建築裝飾，年期由上市日期起至2026年12月31日止(包括該日)。本公司與城發集團公司及其聯繫人將要訂立的最終服務協議僅應包含在所有重大方面與園林綠化及工程服務框架協議中載列的具有約束力的原則、指引、條款及條件一致的條文。鑒於城發集團公司及其聯繫人擁有或開發的大量市政、商業及住宅物業，城發集團公司及其聯繫人對園林綠化及工程服務的需求將十分可觀。通過訂立園林綠化及工程服務框架協議，本集團可與城發集團公司及其聯繫人保持戰略合作關係，為彼等提供優質園林綠化及工程服務。截至2026年12月31日止三個年度的建議年度上限分別為人民幣171.9百萬元、人民幣199.8百萬元及人民幣264.4百萬元。有關年度上限金額的基準等詳情，請參閱招股章程「持續關連交易」一節。報告期間的實際交易金額為約人民幣102.6百萬元。

VII. 董事會報告

8. 停車服務

於2024年5月5日，本公司(為其本身及代表其子公司)與城發集團公司(為其本身及代表其聯繫人)訂立停車服務框架協議(「**停車服務框架協議**」)，據此，本集團同意向城發集團公司及其聯繫人提供停車服務，供其僱員使用，包括但不限於提供停車服務、停車場租賃及其他相關增值服務，年期由上市日期起至2026年12月31日止(包括該日)。本公司與城發集團公司及其聯繫人將要訂立的最終服務協議僅應包含在所有重大方面與停車服務框架協議中載列的具有約束力的原則、指引、條款及條件一致的條文。鑒於根據城發集團的規模，城發集團公司及其聯繫人需要大量的停車服務，通過訂立停車服務框架協議，本集團可與城發集團公司及其聯繫人保持戰略合作關係，為彼等提供優質停車服務。截至2026年12月31日止三個年度的建議年度上限分別為人民幣1.6百萬元、人民幣1.6百萬元及人民幣1.6百萬元。有關年度上限金額的基準等詳情，請參閱招股章程「持續關連交易」一節。報告期間的實際交易金額為約人民幣1.2百萬元。

9. 照明系統運營服務

於2024年5月5日，本公司(為其本身及代表其子公司)與城發集團公司(為其本身及代表其聯繫人)訂立照明系統運營服務框架協議(「**照明系統運營服務框架協議**」)，據此，本集團同意向城發集團公司及其聯繫人提供景觀照明運營及功能照明運營服務，包括但不限於(i)夜景照明控制系統的運行及維護管理；(ii)路燈及輔助設施與設備的運營及維護，年期由上市日期起至2026年12月31日止(包括該日)。本公司與城發集團公司及其聯繫人將要訂立的最終服務協議僅應包含在所有重大方面與照明系統運營服務框架協議中載列的具有約束力的原則、指引、條款及條件一致的條文。訂立照明系統運營服務框架協議使本集團能夠取得優質照明系統運營項目，並提高我們在向第三方客戶提供優質照明系統運營服務時的競爭力。截至2026年12月31日止三個年度的建議年度上限分別為人民幣14.7百萬元、人民幣14.7百萬元及人民幣14.7百萬元。有關年度上限金額的基準等詳情，請參閱招股章程「持續關連交易」一節。報告期間的實際交易金額為約人民幣8.4百萬元。

於報告期內，本公司已遵循招股章程及相關公告中披露的上述持續關聯交易協議的定價政策及指引。

獨立非執行董事審閱的持續關連交易

根據上市規則第14A.55條，全體獨立非執行董事已每年審閱有關持續關連交易，並確認其：

- (i) 於本集團的一般及日常業務過程中訂立；
- (ii) 按一般商業條款或更佳條款進行；及
- (iii) 按相關交易的協議展開，屬公平合理且符合本公司股東的整體利益。

核數師確認

根據上市規則第14A.56條，根據香港會計師公會發佈的香港核證委聘準則第3000號(經修訂)「歷史財務資料審核或審閱以外的核證委聘」並參考實務說明第740號「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」，董事會已聘請本公司核數師畢馬威會計師事務所對本集團的持續關連交易作出報告。根據已進行的工作，本公司的核數師向董事會確認：

- (i) 核數師並無發現任何事項，令其相信所披露的持續關連交易並未獲董事會批准；
- (ii) 就涉及本集團提供貨物或服務的交易而言，核數師並無發現任何事項，令其相信該等所披露的持續關連交易於所有重大方面並未根據本集團的定價政策訂立；
- (iii) 核數師並無發現任何事項，令其相信該等所披露持續關連交易於所有方面並未根據規管該等交易的相關協議進行；及
- (iv) 就上文所述持續關連交易的總額而言，核數師並無發現任何事項，令其相信該等上文所披露的持續關連交易已超出本公司所設定的年度上限。

本公司已允許並確保持續關連交易的交易對手方允許核數師可充分查閱其記錄，以便就交易作出報告。

關聯方交易

本集團於截至2025年12月31日止年度內進行的重大關聯方交易詳情載於綜合財務報表附註26。除上文披露者外，上述附註所述的關聯方交易並不構成上市規則第14A章所界定的「關連交易」或「持續關連交易」。本公司已就上述持續關連交易遵守上市規則第14A章的披露規定。

重要子公司資料

於報告期內，對本集團的業績、資產或負債具有重大影響的子公司的資料載於綜合財務報表附註12。

於報告期內，並無任何重要子公司發行任何債務證券。

VII. 董事會報告

僱員及薪酬政策

截至2025年12月31日，本集團擁有合共545名僱員。於報告期內，本集團的員工成本總額為人民幣101.1百萬元（截至2024年12月31日止年度：人民幣107.1百萬元）。本集團的僱員薪酬政策根據當地市場薪酬水平、行業整體薪酬標準、通脹水平、企業經營效益及僱員表現等因素釐定。本集團每年對其僱員進行一次績效考核，考核結果應用於年度薪酬檢討及晉升評估。本集團根據若干績效標準及考核結果考慮僱員的年度花紅。本集團根據相關中國法規為其中國僱員繳納社會保險供款。本集團亦為其僱員提供持續的學習及培訓計劃，以提高彼等的技能及知識，從而保持彼等的競爭力及提高客戶服務質量。於報告期內，本集團在招聘方面並無遇到任何重大困難，亦無經歷任何重大人員流失或遭遇任何重大勞資糾紛。

住房公積金及退休金計劃

根據中國相關的法律及法規，本集團於中國經營的子公司均須參與當地政府組織的住房公積金及退休金供款計劃。根據該等計劃，本集團須按其僱員薪金的若干百分比向退休金供款計劃供款。本集團對住房公積金及退休金計劃的唯一義務為支付計劃規定的供款。對住房公積金及退休金計劃作出的供款於發生時在損益表扣除。

於報告期間，本集團並無使用沒收供款以減低現有供款水平。

僱員培訓及發展

本集團視員工對提升服務質量及客戶滿意度尤為關鍵。作為持續人才留用及激勵措施的一部分，本集團為僱員提供職業發展機會及業務所需專業技能培訓。培訓計劃主要包括新入職員工培訓、常規培訓及全員培訓。本集團亦計劃參與外部機構主辦的培訓課程。

報告期後事項

茲提述本公司日期為2025年9月4日及2026年1月26日的公告(「**訴訟公告**」)，下文所用詞彙與該等公告中所界定者具有相同涵義。於2026年1月19日，本公司與原告根據就原告對本公司615,200美元應付餘額的索償達成的和解協議，向法院提交了同意傳票。於2026年1月22日，法院就同意傳票授出命令。

於2026年4月17日，本公司與城發集團公司、劉俊清先生、楊貫中先生、楊宏先生、楊玉娟女士及唐偉平先生(「**轉讓方**」)訂立股份收購協議(「**股份收購協議**」)，據此，本公司有條件同意收購及轉讓方有條件同意出售湖南力唯中天科技發展有限公司的全部股權，代價為人民幣49,543,500元，具體條款及條件以股份收購協議為準。於同日，董事會亦決議變更所得款項用途，據此，董事會將重新分配餘下全球發售所得款項淨額的一部分用於收購事項。詳情請參閱變更所得款項用途公告及收購公告。

除上文及本公告所披露者外，自報告期末以來及直至本公告日期，概無發生任何重大事項。

重大訴訟

茲提述訴訟公告，下文所用詞彙與訴訟公告中所界定者具有相同涵義。於2025年9月，本公司收到由原告方凸版美林財經印刷有限公司的律師向法院申請並籤發的傳票，要求本公司支付其作為財經印刷商所提供服務的未結清應付餘額615,200美元。誠如「**報告期後事項**」所披露，法院隨後於2026年1月就上述索償事項依據同意傳票授出相關命令。

除上文及本年報所披露者外，於截至2025年12月31日止年度，本集團並無牽涉任何可能對其財務狀況或經營業績產生重大影響的其他重大訴訟或仲裁。據董事所知，目前並無針對本集團的未決或具有威脅的重大訴訟或仲裁。

核數師

本公司股份自2024年5月17日起於香港聯交所上市，自上市日期以來核數師並無變更。於2025年6月30日(星期五)舉行的2024年股東週年大會上，本公司審議並批准委聘畢馬威會計師事務所為本公司2025年度核數師。截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表已由執業會計師畢馬威會計師事務所審核，其續聘事宜將於即將舉行的股東週年大會上提呈審議。

VII. 董事會報告

賬目審閱

本公司審計委員會已審閱本集團截至2025年12月31日止年度的經審核綜合財務報表，並與本公司管理層及核數師討論本集團採納的會計原則及慣例，以及風險管理、內部監控及財務報告相關事宜。

遵守法律法規

本公司受多項法律法規規管，主要包括《中華人民共和國公司法》、《中華人民共和國民法典》、《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》、《中華人民共和國招標投標法》、《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國安全生產法》、《中華人民共和國消防法》、《中華人民共和國土地管理法》，以及中國國務院頒佈的《物業管理條例》及《特種設備安全監察條例》。

截至2025年12月31日止年度，本公司業務在所有重大方面均已遵守相關法律法規，並無發生任何嚴重違反適用於本公司的法律法規從而會對本公司整體業務或財務狀況造成重大不利影響。

公眾持股量

根據已公佈的資料及據董事所知，於報告期及截至本報告日期，本公司已維持至少佔本公司已發行股份總數25%的足夠公眾持股量，以符合上市的要求。

有關：(1)截至2025年12月31日主要股東及董事於本公司已發行股本的持股詳情載於本董事會報告；及(2)截至2025年12月31日本公司股本結構的詳情載於財務報表附註23。

與持份者的關係

本公司深信我們的僱員、客戶及業務夥伴為實現可持續發展的關鍵所在。通過僱員參與、提供優質客戶服務、與業務夥伴協作及支持公益事業，本公司致力達成企業可持續發展目標。

本公司高度重視人力資源。本公司為僱員提供公平的工作環境，並包容多元文化背景。根據僱員績效表現，本公司提供具市場競爭力的薪酬待遇及廣泛職業晉升機會。本公司實施職業健康安全管理體系，確保本公司採納的原則得到貫徹執行，並定期通過內部培訓及外部專業機構課程，使僱員掌握市場及行業最新發展動態。

VII. 董事會報告

本公司重視通過日常溝通及其他調查渠道獲得的客戶反饋。此外，本公司亦已建立客戶服務與支持機制。本公司將每次服務機會視為改善客戶關係的重要契機，並確保及時作出回應。

本公司充分認識到供應商對提供優質服務的重要性，積極與業務夥伴開展合作，共同提供卓越且可持續的服務方案。

環境政策與績效

本公司一直積極推動可持續發展及環境保護，在運營過程中主動促進並實現資源的有效利用，並嚴格遵守與環境保護及健康相關的法律法規。同時，在運營期間舉辦各類環境及公益活動，向社會各界推廣環保理念，攜手共建綠色美好未來。

環境、社會及管治報告

本公司認為，促進可持續發展與實現長期業務增長同樣重要。因此持續努力在運營中保持高度的可持續發展。本公司致力通過良好的企業管治、環境保護、社區投資及職場實踐，加強管理層推動可持續發展計劃的努力。

為展示本集團對持份者的透明度及問責承諾，本公司將根據上市規則附錄C2所載的環境、社會及管治報告指引另行刊發環境、社會及管治報告。該報告將闡述本公司在報告年度內對可持續發展的承諾，並涵蓋本公司及其合營企業活動所產生的重大經濟、環境及社會成就與影響。

承董事會命

泓盈城市運營服務集團股份有限公司

董事長兼執行董事

謝毅先生

中國湖南省長沙市

2026年3月27日

VIII.獨立核數師報告



致泓盈城市運營服務集團股份有限公司股東的獨立核數師報告

(於中華人民共和國註冊成立的有限公司)

意見

我們已審核列載於第72至132頁的泓盈城市運營服務集團股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此包括於2025年12月31日的綜合財務狀況表、截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及附註，包括重大會計政策資料及其他解釋性資料。

我們認為，該等綜合財務報表已根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際財務報告會計準則真實而中肯地反映了 貴集團於2025年12月31日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例的披露要求妥為擬備。

意見的基礎

我們已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審核。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告核數師就審核綜合財務報表承擔的責任部分中作進一步闡述。根據適用於公眾利益實體財務報表審計的香港會計師公會專業會計師職業道德守則(「守則」)，我們獨立於 貴集團。我們亦已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審核憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審核最為重要的事項。該事項是在我們審核整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對該事項提供單獨的意見。

貿易應收款項及合同資產的預期信貸虧損撥備

請參閱綜合財務報表附註16及17以及附註2(i)的會計政策。

關鍵審核事項

於2025年12月31日，貴集團的貿易應收款項及合同資產總額分別為人民幣192.00百萬元及人民幣345.28百萬元，相對計提的預期信貸虧損（「**預期信貸虧損**」）撥備分別為人民幣26.76百萬元及人民幣27.82百萬元。貿易應收款項及合同資產的賬面淨值佔貴集團綜合資產總額的51.0%。

管理層基於貴集團對不同類別客戶的歷史收款經驗，以及貿易應收款項及合同資產的賬齡分析，按相當於整個存續期預期信貸虧損的金額計量預期信貸虧損撥備。

根據貴集團過往經驗，不同客戶組別的信貸虧損模式存在顯著差異。貴集團依據歷史收款經驗將客戶劃分為不同組別，並針對具有相似虧損模式的各客戶組別分別估算貿易應收款項及合同資產的預期信貸虧損撥備。

我們將貿易應收款項及合同資產的預期信貸虧損撥備列為關鍵審核事項，乃因該等項目對貴集團財務報表具重大影響，且預期信貸虧損的確認本身具有主觀性，需管理層作出重大判斷。

我們的審核如何處理該事項

我們評估貿易應收款項及合同資產的預期信貸虧損撥備的審核程序包括下列方面：

- 了解及評估與客戶分類、賬齡分析審閱、預期信貸虧損估算及相關撥備的關鍵內部控制設計、實施及運行有效性；
- 參照適用會計準則的要求，評估貴集團用於估算預期信貸虧損撥備的政策及方法；
- 評估管理層於預期信貸虧損模型中所採用關鍵假設的適當性，包括基於共同信貸風險特徵對貿易應收款項及合同資產進行分類的依據；
- 通過檢查貿易應收款項及合同資產的歷史收款數據，評估用於估算預期信貸虧損比率參數的準確性及可靠性，並以抽樣方式比對個別項目與銷售發票或其他相關文件，評估貿易應收款項及合同資產是否被歸類至適當的時段；及
- 根據貴集團的預期信貸虧損政策及方法，重新執行截至2025年12月31日期望信貸虧損撥備的計算。

VIII. 獨立核數師報告

綜合財務報表及其核數師報告以外的資料

董事須對其他資料負責。其他資料包括刊載於年報內的全部資料，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，我們亦不對該等其他資料發表任何形式的鑑證結論，作為我們審計綜合財務報表工作的一部分。我們已對已披露的持續關連交易進行鑑證業務，該等交易構成其他資料的一部分，並對其提供單獨的鑑證執業人員結論，該結論已包含在其他資料中。

結合我們對綜合財務報表的審核，我們的責任是閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審核過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們並無任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告會計準則及香港公司條例的披露要求擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審計委員會協助董事履行監督 貴集團的財務報告過程的責任。

核數師就審核綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向整體股東報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照香港審計準則進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據國際審計準則進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審核程序以應對該等風險，以及獲取充足和適當的審核憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。

VIII. 獨立核數師報告

核數師就審核綜合財務報表承擔的責任(續)

- 計劃和執行集團審核，以獲取關於 貴集團內實體或業務單位財務資料的充足、適當的審計憑證，作為對綜合財務報表形成意見的基礎。我們負責指導、監督和覆核就集團審核目的而執行的審核工作。我們為審核意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審計委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審核中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們亦向審計委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及為消除對獨立性的威脅所採取的行動或防範措施(若適用)。

從與審計委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審核最為重要，因而構成關鍵審核事項。我們在核數師報告中描述該等事項，除非法律法規不允許公開披露該等事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審核項目合夥人為黃振邦(執業證書編號：P05590)。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

2026年3月27日

IX. 綜合損益及其他全面收益表

截至2025年12月31日止年度
(以人民幣列示)

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收益	4	674,664	683,511
銷售成本		(500,988)	(511,187)
毛利		173,676	172,324
其他收益淨額	5(f)	256	536
銷售開支		(3,363)	(4,413)
行政開支		(63,367)	(68,125)
預期信貸虧損	5(e)	(11,301)	(9,706)
經營利潤		95,901	90,616
應佔聯營公司及合營企業的利潤減虧損	13/14	1,187	1,836
財務收入	5(a)	2,228	2,730
財務成本	5(b)	(129)	(68)
除稅前利潤		99,187	95,114
所得稅	6	(24,699)	(23,632)
年內利潤及全面收入總額		74,488	71,482
歸屬於：			
本公司權益股東		74,376	71,858
非控股權益		112	(376)
年內利潤		74,488	71,482
每股盈利(人民幣元)	9		
基本及攤薄		0.46	0.50

第77至132頁的附註構成該等財務報表的一部分。歸屬於年內利潤的應付本公司權益股東的股息詳情載於附註23(b)。

X. 綜合財務狀況表

(以人民幣列示)

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	10(a)	25,965	17,286
無形資產	11	3,885	47
於合營企業的投資	13	15,892	14,635
於聯營公司的投資	14	7,763	10,736
遞延稅項資產	22(b)	16,219	13,124
租金按金		1,814	842
收購非流動資產的預付款項		—	2,890
		71,538	59,560
流動資產			
存貨	15	4,866	3,680
合同資產	16(a)	317,464	286,302
預付款項、貿易及其他應收款項	17	197,557	187,013
受限制銀行存款	18	1,163	5,325
現金及現金等價物	18	353,253	354,668
		874,303	836,988
流動負債			
貿易及其他應付款項	19	491,878	480,002
合同負債	16(b)	23,086	23,578
租賃負債	20	578	761
即期稅項	22(a)	14,798	13,690
		530,340	518,031
流動資產淨值		343,963	318,957
資產總值減流動負債		415,501	378,517

X.綜合財務狀況表 (續)
(以人民幣列示)

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非流動負債			
租賃負債	20	1,707	2,139
遞延收入	21	1,588	1,860
		3,295	3,999
資產淨值		412,206	374,518
資本及儲備	23		
股本	23(c)	160,000	160,000
儲備	23(d)	252,089	214,513
本公司權益股東應佔權益總額		412,089	374,513
非控股權益		117	5
權益總額		412,206	374,518

已於2026年3月27日獲董事會批准及授權刊發。

謝毅
董事長

段文明
執行董事兼
財務總監

第77至132頁的附註構成該等財務報表的一部分。

XI. 綜合權益變動表

截至2025年12月31日止年度
(以人民幣列示)

附註	歸屬於本公司權益股東						
	股本	股份溢價	法定		總計	非控股權益	權益總額
			盈餘儲備	保留利潤			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2024年1月1日的結餘	120,000	-	5,938	129,916	255,854	-	255,854
2024年的權益變動：							
年內利潤及全面收入總額	-	-	-	71,858	71,858	(376)	71,482
透過首次公開發售發行股份	40,000	42,001	-	-	82,001	-	82,001
已宣派特別股息	23(b)	-	-	(35,200)	(35,200)	-	(35,200)
提取法定盈餘儲備	-	-	16,261	(16,261)	-	-	-
應收非控股權益的注資	-	-	-	-	-	381	381
於2024年12月31日及2025年1月1日的結餘	160,000	42,001	22,199	150,313	374,513	5	374,518
2025年的權益變動：							
年內利潤及全面收入總額	-	-	-	74,376	74,376	112	74,488
上一年度的已批准股息	23(b)	-	-	(36,800)	(36,800)	-	(36,800)
提取法定盈餘儲備	23(d)	-	552	(552)	-	-	-
於2025年12月31日的結餘	160,000	42,001	22,751	187,337	412,089	117	412,206

第77至132頁的附註構成該等財務報表的一部分。

XII. 綜合現金流量表

截至2025年12月31日止年度
(以人民幣列示)

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
經營活動			
經營所得現金	18(b)	80,239	100,658
已付所得稅	22(a)	(26,686)	(24,302)
經營活動所得現金淨額		53,553	76,356
投資活動			
購買物業、廠房及設備以及其他非流動資產的付款		(17,966)	(4,935)
出售物業、廠房及設備以及投資物業所得款項		28	14
定期存款付款		(60,000)	–
定期存款贖回所得款項		60,000	–
聯營公司減資所得款項		2,800	–
已收利息		2,090	2,722
自聯營公司收取的股息		146	672
投資活動所用現金淨額		(12,902)	(1,527)
融資活動			
已付租賃租金的本金部分	18(c)	(615)	(669)
已付租賃租金的利息部分	18(c)	(129)	(68)
關聯方墊款	18(c)	–	3,183
償還關聯方墊款	18(c)	(3,518)	(4,319)
已付本公司權益股東的股息	18(c)	(36,813)	(35,200)
首次公開發售時支付上市開支／發行股份， 扣除已付發行成本		(991)	106,702
融資活動(所用)／所得現金淨額		(42,066)	69,629
現金及現金等價物(減少)／增加淨額		(1,415)	144,458
於1月1日的現金及現金等價物	18(a)	354,668	210,210
於12月31日的現金及現金等價物	18(a)	353,253	354,668

第77至132頁的附註構成該等財務報表的一部分。

XIII. 綜合財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

1 一般資料

泓盈城市運營服務集團股份有限公司(「本公司」)為於2015年9月7日在中華人民共和國(「中國」)湖南省長沙市成立的有限責任公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。本公司股份於2024年5月17日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司註冊辦事處地址為中國湖南省長沙市嶽麓區先導路179號湘江時代廣場A1棟9樓。

本公司及其子公司(統稱為「本集團」)主要從事物業管理服務、城市服務及商業運營服務(定義見附註4(b))。有關本集團主要服務線及經營分部的進一步詳情載於附註4。

2 重大會計政策

(a) 合規聲明

該等財務報表乃根據國際財務報告會計準則編製，該準則包括國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的所有適用的單個國際財務報告準則、國際會計準則(「國際會計準則」)及詮釋，以及香港公司條例的披露要求。該等財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文。本集團採用的重大會計政策披露如下。

國際會計準則理事會已頒佈若干新訂及經修訂國際財務報告會計準則，該等修訂於本集團的當前會計期間首次生效或可供提前採納。附註2(c)提供了因首次應用該等發展而導致的任何會計政策變動的資料，該等變更與本集團當前會計期間相關，並反映在該等財務報表中。

(b) 財務報表編製基礎

截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表包括本集團及本集團於聯營公司及合營企業的權益。

編製財務報表所採用的計量基準為歷史成本基準。

編製符合國際財務報告會計準則的財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，這會影響政策應用以及所呈報的資產、負債、收入及開支金額。估計及相關假設乃基於過往經驗及於各情況下被視為合理的各種其他因素，其結果構成對無法從其他來源輕易得出的資產及負債賬面值作出判斷的基準。實際結果可能與該等估計有所不同。

2 重大會計政策(續)

(b) 財務報表編製基礎(續)

估計及相關假設乃按持續基準進行審閱。倘修訂僅影響修訂估計的期間，則會計估計的修訂於該期間確認，倘修訂影響現時及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。

管理層在應用國際財務報告準則會計準則時所作的對財務報表具有重大影響的重大判斷及對財估計不確定性的主要來源已於附註3中討論。

(c) 會計政策變動

本集團已就本會計期間的該等財務報表應用由國際會計準則理事會頒佈的國際會計準則第21號外匯匯率變動的影響—缺乏可兌換性的修訂。由於本集團並無進行任何外幣不可兌換為另一種貨幣的外幣交易，故該修訂對該等財務報表並無重大影響。

本集團並無應用於本會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋。

(d) 子公司及非控股權益

子公司指由本集團控制的實體。倘本集團通過對實體的權力就參與實體業務所得可變回報承擔風險或享有權利，並有能力影響該等回報，則本集團控制該實體。子公司的財務報表自取得控制權之日起至喪失控制權之日止期間，納入綜合財務報表。

集團內公司間結餘及交易以及集團內公司間交易產生的任何未變現利潤(除外幣交易收益或虧損外)，均悉數對銷。從集團內公司間交易產生的未變現虧損，只有在並無證據顯示出現減值的情況下按未變現收益的相同方式予以對銷。

就各業務合併而言，本集團可選擇按公允價值或按非控股權益佔子公司可識別資產淨值的比例計量任何非控股權益(「非控股權益」)。非控股權益乃於綜合財務狀況表內呈列於權益中，獨立於本公司權益股東應佔權益。本集團業績中的非控股權益於綜合損益及其他全面收益表中呈列，以作為本公司非控股權益與權益股東之間的年內損益總額及全面收入總額的分配。

XIII. 綜合財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

2 重大會計政策(續)

(d) 子公司及非控股權益(續)

本集團於子公司權益的變動，如並未導致控制權喪失，則應作為股權交易入賬。

當本集團失去對一間子公司的控制權，則應將該子公司的資產和負債以及任何相關的非控股權益及其他股權組成部分終止確認。任何因此產生的損益應於損益中確認。當失去控制權時，對該前子公司保留的任何權益應按公允價值計量。

在本公司財務狀況表中，於子公司的投資按成本減減值虧損列賬(見附註2(i)(ii))。

(e) 聯營公司及合營企業

聯營公司是指本集團或本公司可以對財務及經營政策發揮重大影響力但並非控制或共同控制的實體。合營企業是指本集團或本公司擁有共同控制權的安排，據此本集團或本公司對該安排的資產淨值享有權利，而非對其資產享有的權利及對其負債所承擔的責任。

於聯營公司或合營企業的權益採用權益法進行核算。初始確認時按成本入賬，包括交易成本。隨後，綜合財務報表包括本集團分佔該等被投資方的損益及其他全面收益(「其他全面收益」)，直至重大影響或共同控制終止之日。

當本集團分佔聯營公司或合營企業的虧損額超過其所佔權益時，本集團所佔權益應減少至零，且不再確認進一步虧損，惟本集團須履行法定或推定責任，或須代表被投資方付款則除外。就此而言，在將預期信貸虧損模型運用至有關其他長期權益(倘適用)(見附註2(i)(i))後，本集團的權益為根據權益法計算的投資賬面值，連同實質上構成本集團於聯營公司或合營企業淨投資的任何其他長期權益部分。

與採用權益法核算的被投資方交易所產生的未變現收益，按本集團於被投資方的權益份額抵銷投資。未變現虧損的抵銷方式與未變現收益相同，但僅在並無減值證據的情況下進行抵銷。

在本公司財務狀況表中，於合營企業的投資按成本減減值虧損列賬(見附註2(i)(ii))。

2 重大會計政策(續)

(f) 物業、廠房及設備

以下物業、廠房及設備項目按成本減累計折舊及任何累計減值虧損(見附註2(i)(ii))列賬：

- 因租賃而產生的使用權資產，涉及本集團並非物業權益登記擁有人的永久產權或租賃物業(見附註2(h))；及
- 廠房及設備項目。

出售物業、廠房及設備項目所產生的任何收益或虧損於損益中確認。

物業、廠房及設備項目的折舊乃經扣減其估計剩餘價值(如有)後，使用直線法於其估計可使用年期內通過撇銷其成本或估值計算，並通常於損益中確認。

本期及可比較期間的估計可使用年期如下：

— 租賃物業裝修	按資產租賃年期或3至5年的較短者
— 使用權資產	按租期
— 汽車	3至5年
— 機器及電子設備	3至5年
— 家具及其他	3至5年

折舊方法、可使用年期及剩餘價值每年進行檢討，並在適當時作出調整。

(g) 無形資產(商譽除外)

本集團購得且具有有限可使用年期的無形資產(包括軟件)，按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損計量(見附註2(i)(ii))。

有關內部產生的商譽及品牌的支出，於發生時在損益中確認。

無形資產的攤銷乃經扣減其估計剩餘價值(如有)後，使用直線法於其估計可使用年期內通過撇銷其成本計算，並通常於損益中確認。

本期及可比較期間的估計可使用年期如下：

— 軟件	3至10年
------	-------

攤銷方法、可使用年期及剩餘價值每年進行檢討，並在適當時作出調整。

XIII. 綜合財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

2 重大會計政策(續)

(h) 租賃資產

本集團於合同初始評估有關合同是否屬租賃或包含租賃。倘合同為換取對價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合同屬於租賃或包含租賃。當客戶同時有權指示可識別資產的用途及自有關用途獲得絕大部分經濟利益時，即擁有控制權。

(i) 作為承租人

如合同包含租賃部分及非租賃部分，本集團選擇不區分非租賃部分，而將各租賃部分及任何相關非租賃部分入賬列作所有租賃的單一租賃部分。

於租賃開始日期，本集團確認使用權資產及租賃負債，但短租期為12個月或以下的租賃及低價值項目(如平板電腦及辦公家具)的租賃除外。當本集團就低價值項目訂立租賃時，本集團會決定是否按個別租賃基準將租賃資本化。倘未資本化，相關租賃付款於租期內系統地確認為損益。

如租賃資本化，租賃負債初步按租期內應付租賃付款的現值確認，並使用租賃內含利率(或如該利率無法實時釐定，則按有關增量借款利率)折現。於初始確認後，租賃負債按攤銷成本計量，利息開支則使用實際利率法確認。不取決於指數或利率的可變租賃付款並不計入租賃負債的計量，並在產生時於損益扣除。

租賃資本化時確認的使用權資產初步按成本計量，包括租賃負債初始金額，並就開始日期當日或之前作出的任何租賃付款進行調整，以及所產生的任何初始直接成本，亦包括拆除及移除相關資產或恢復相關資產或其所在地的估計成本，並扣除任何已收租賃優惠。使用權資產其後按成本減累計折舊及減值虧損(見附註2(f)及2(i)(ii))列賬。

當指數或利率變動導致未來租賃付款有變，或倘本集團根據剩餘價值保證估計預期應付的金額有變，或本集團對是否行使購買、延期或終止選擇權的評估有變時，其將對租賃負債予以重新計量。當租賃負債按此方式重新計量，則對使用權資產的賬面值作出相應調整，或如使用權資產的賬面值被調低至零，則將有關調整計入損益。

2 重大會計政策(續)

(h) 租賃資產(續)

(i) 作為承租人(續)

當存在租賃修改，即租賃範疇發生變化或租賃合同原先並無規定的租賃對價發生變化(倘該修訂未作為單獨的租賃入賬)時，則亦要對租賃負債進行重新計量。在該情況下，租賃負債使用於修改生效日期的經修訂貼現率，根據經修訂的租賃付款及租賃期限重新計量。

於綜合財務狀況表中，長期租賃負債的即期部分釐定為應於報告期後十二月內到期結算的合同付款的現值。

(ii) 作為出租人

本集團於租賃開始時釐定各項租賃為融資租賃或為經營租賃。將相關資產所有權附帶的絕大部分風險及回報轉移至承租人的租賃分類為融資租賃，否則分類為經營租賃。

如合同包含租賃及非租賃部分，本集團按相對獨立售價基準將合同對價分配至各個部分。來自經營租賃的租金收入根據附註2(r)(ii)(c)確認。

如本集團為中間出租人，則參考主租賃產生的使用權資產將轉租分類為融資租賃或經營租賃。如主租賃為本集團採用附註2(h)(i)中所述豁免的短期租賃，則本集團將轉租分類為經營租賃。

(i) 信貸虧損及資產減值

(i) 金融工具及合同資產的信貸虧損

本集團就按攤銷成本計量的金融資產(包括現金及現金等價物、受限制銀行存款、貿易應收款項及其他應收款項)以及合同資產(見附註2(k))確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)的虧損撥備。

XIII. 綜合財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

2 重大會計政策(續)

(i) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具及合同資產的信貸虧損(續)

預期信貸虧損計量

預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權估計。一般而言，信貸虧損按合同金額與預期金額之間的所有預期短缺現金的現值計量。

倘影響屬重大，預期短缺現金將使用以下利率貼現：

- 現金及現金等價物、受限制銀行存款、貿易及其他應收款項以及合同資產：初始確認時釐定的實際利率或其約數。

估計預期信貸虧損時考慮的最長期間為本集團面對信貸風險的最長合同期間。

於計量預期信貸虧損時，本集團會考慮在毋須付出過多成本或努力下即可獲得的合理可靠的資料，包括有關過往事件、當前狀況及未來經濟狀況預測的資料。

預期信貸虧損採用以下基準計量：

- 12個月預期信貸虧損：指因違約事件而產生的預期信貸虧損部分，該等違約事件可能發生於報告日後12個月內(如果金融工具的預期年期少於12個月，則為較短期間)；及
- 全期預期信貸虧損：指預期將因預期信貸虧損模型適用項目的預期年期內所有可能發生的違約事件而導致的虧損。

本集團按等於全期預期信貸虧損的金額計量虧損撥備，但以下項目除外，該等項目按12個月預期信貸虧損計量：

- 於報告日期被確定為信貸風險較低的金融工具；及
- 信貸風險(即在金融工具預期年期內發生違約的風險)自初始確認以來並未顯著增加的其他金融工具(包括已作出的貸款承諾)。

貿易應收款項及合同資產的虧損撥備總是以相當於全期預期信貸虧損的金額計量。

2 重大會計政策(續)

(i) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具及合同資產的信貸虧損(續)

信貸風險顯著增加

在釐定金融工具(包括貸款承諾)的信貸風險自初始確認以來是否已顯著增加以及在計量預期信貸虧損時，本集團會考慮與本情況相關且可在不產生過度成本或努力的情況下獲得的合理支持性資料。這包括基於本集團的歷史經驗和知情信用評估的定量及定性資料和分析，其中包括前瞻性資料。

本集團假設，如果金融資產逾期超過30天，其信貸風險已顯著增加。

當發生以下情況時，本集團認為金融資產處於違約狀態：

- 債務人不大可能在本集團無追索權採取變現抵押(如持有)等行動的情況下向本集團悉數支付其信貸責任；或
- 金融資產逾期90天。

預期信貸虧損於各報告日期重新計量以反映金融工具自初始確認以來的信貸風險變動。預期信貸虧損金額的任何變動均於損益內確認為減值收益或虧損。本集團就所有金融工具確認減值收益或虧損，並通過虧損撥備賬對有關賬面值作出相應調整。

信貸減值的金融資產

於各報告日期，本集團評估金融資產是否出現信貸減值。當發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量有不利影響的事件時，金融資產出現信貸減值。

XIII. 綜合財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

2 重大會計政策(續)

(i) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具及合同資產的信貸虧損(續)

信貸減值的金融資產(續)

金融資產出現信貸減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人出現嚴重財務困難；
- 違反合同，如欠繳或逾期事件；
- 本集團以本來不會考慮的條件重組貸款或墊付款項；
- 債務人很有可能進行破產或其他財務重組；或
- 由於發行人出現財務困難，證券活躍市場消失。

撤銷政策

若日後實際上不可收回款項，則會撤銷金融資產或合同資產的總賬面值。該情況通常出現在本集團確定債務人沒有資產或可產生足夠現金流量的收入來源來償還待撤銷的金額。

隨後收回先前撤銷的資產於收回期間在損益內確認為減值撥回。

(ii) 其他非流動資產減值

於各報告日期，本集團會審查其非金融資產的賬面值(不包括按重估金額計量的物業、存貨及其他合同成本、合同資產及遞延稅項資產)，以確定是否存在任何減值跡象。倘出現任何該等跡象，則估計資產的可收回金額。

為進行減值測試，資產會被分類為能夠從持續使用中產生現金流入的最小資產組別，且該現金流入在很大程度上獨立於其他資產或現金產生單位(「現金產生單位」)的現金流入。因業務合併而產生的商譽則會分配予預期將受合併協同效應益處的現金產生單位或現金產生單位組別。

2 重大會計政策(續)

(i) 信貸虧損及資產減值(續)

(ii) 其他非流動資產減值(續)

資產或現金產生單位的可收回金額乃指其使用價值及其公允價值減出售成本兩者中的較高者。使用價值基於估計未來現金流量根據除稅前貼現率貼現至現值，而該貼現率須能反映市場現時對貨幣的時間價值及資產或現金產生單位獨有風險的評估。

倘資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額，則確認減值虧損。

減值虧損於損益中確認。減值虧損首先用作減少已分配至現金產生單位的任何商譽的賬面值，其後按比例基準用作減少該現金產生單位內其他資產的賬面值。

商譽的減值虧損不予撥回。對於其他資產，減值虧損僅在其重估後的賬面值不超過若未確認減值虧損時經折舊或攤銷後所確定的賬面值的範圍內予以撥回。

(iii) 中期財務報告及減值

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，本集團須就財政年度的前六個月編製符合國際會計準則第34號中期財務報告的中期財務報告。於中期期間結束時，本集團使用與財政年度結束時相同的減值測試、確認及轉回準則(見附註2(i)(i))。

於中期期間確認的商譽減值虧損，不會於隨後期間撥回。即使如果僅在與中期期間相關的財政年度末評估減值，原本可能不會確認任何虧損或確認的虧損較小，亦仍然如此。

XIII. 綜合財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

2 重大會計政策(續)

(j) 存貨

存貨為於日常業務過程中持作出售的資產、就銷售進行生產的資產或以材料或供應品形式在生產或提供服務過程中耗用的資產。

存貨按成本及可變現淨值(以較低者為準)列賬。可變現淨值乃於日常業務過程中的估計售價減估計完成成本及進行銷售所必要的估計成本。

存貨成本使用加權平均成本公式計算，包括所有採購成本、轉換成本及將存貨送至現有地點及達致現有狀況所產生的其他成本。

當售出存貨時，該等存貨的賬面值乃於確認相關收益的期間確認為一項開支。

任何存貨撇減至可變現淨值的金額及存貨的所有虧損均於發生撇減或虧損的期間確認為一項開支。任何存貨撇減的回撥金額乃於回撥發生的期間確認為先前已列為一項開支的存貨金額的減少。

(k) 合同資產及合同負債

合同資產乃於本集團有權無條件獲取合同條款下的對價前確認收益(見附註2(r))時確認。合同資產會進行預期信貸虧損評估(見附註2(i)(i))，並在收取對價的權利成為無條件時重新分類至應收款項(見附註2(i))。

合同負債乃於客戶在本集團確認相關收益(見附註2(r))前支付不可退回對價時確認。倘本集團有無條件權利在本集團確認相關收益前收取不可退回對價，則合同負債亦會獲確認。在相關情況下，相應應收款項亦會獲確認(見附註2(i))。

合同包含重大融資成份時，合同結餘包括按實際利率法計算的應計利息(見附註2(r)(ii)(a))。

2 重大會計政策(續)

(l) 貿易及其他應收款項

應收款項於本集團有無條件權利收取對價且對價僅隨時間推移即會成為到期應付時予以確認。

並不包含重大融資成分的貿易應收款項，初始按其交易價格計量。包含重大融資成分的貿易應收款項及其他應收款項，初始按公允價值加交易成本計量。

所有應收款項隨後按攤銷成本列賬(見附註2(i)(i))。

(m) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、存放於銀行及其他金融機構的活期存款、以及可隨時轉換為已知金額現金且價值變動風險不大的短期高流動性投資(於獲得後三個月內到期)。現金及現金等價物就預期信貸虧損進行評估(見附註2(i)(i))。

(n) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步按公允價值確認。初步確認後，貿易及其他應付款項按攤銷成本列賬，除非貼現的影響並不重大，於該情況下則按發票金額列賬。

(o) 僱員福利

(i) 短期僱員福利及界定供款退休計劃的供款

短期僱員福利於提供相關服務時列為開支。如果本集團因僱員提供的過往服務而對支付該金額具有現時的法律或推定義務且該義務可以可靠地估計，則就預計將支付的金額確認負債。

定額供款退休計劃的供款義務於提供相關服務時列為開支。

(ii) 終止福利

終止福利於當本集團無法撤回該等福利的要約時或當本集團就一項重組確認成本時(以較早者為準)列為開支。

XIII. 綜合財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

2 重大會計政策(續)

(p) 所得稅

所得稅開支包括即期稅項及遞延稅項。其於損益內確認，惟與業務合併或直接於權益或其他全面收入內確認的項目有關者除外。

即期稅項包括年內就應課稅收入或虧損應付或應收的預期稅項，連同就過往年度應付或應收稅項的任何調整。應付或應收即期稅項金額為可反映所得稅相關的不確定因素的預期支付或收取稅項金額最佳估計。即期稅項乃使用報告日期已頒佈或大致已頒佈的稅率計量。即期稅項亦包括股息產生的稅項。

即期稅項資產及負債僅於符合若干條件時抵銷。

遞延稅項按資產與負債就財務報告而言的賬面值與就稅項而言所用金額的暫時差額確認。

遞延稅項不會就以下各項確認：

- 就並非業務合併，且不會影響會計或應課稅溢利或虧損，且不會產生相等應課稅及可扣稅暫時差額的交易初步確認資產或負債的暫時差額；
- 有關於子公司、聯營公司及合營企業的投資的暫時差額，惟以本集團能控制暫時差額的撥回時間，且暫時差額可能未會於可見未來撥回的情況為限；
- 商譽的初始確認導致的應課稅暫時差額；及
- 與為實施經濟合作與發展組織公佈的支柱二立法模板而頒佈或大致已頒佈的稅法所產生的所得稅有關者。

本集團分別就其租賃負債及使用權資產確認遞延稅項資產及遞延稅項負債。

2 重大會計政策(續)

(p) 所得稅(續)

遞延稅項資產乃就未動用稅項虧損、未動用稅項抵免及可扣稅暫時差額確認，惟以有可能可動用應課稅溢利的情況為限。未來應課稅溢利根據相關應課稅暫時差額的撥回釐定。倘應課稅暫時差額的金額不足以全額確認遞延稅項資產，則根據本集團各子公司的業務計劃，考慮未來應課稅利潤並對現有的暫時差額撥回進行調整。遞延稅項資產於各報告日期審閱，倘不再可能變現相關稅項利益時，則予以減少；有關扣減於產生未來應課稅溢利的機會上升時撥回。

遞延稅項資產及負債僅於符合若干條件時抵銷。

(q) 撥備及或然負債

一般而言，撥備乃通過以反映當前市場對貨幣時間價值及特定於負債風險的評估的除稅前利率，折現預期未來現金流來釐定。

對於負擔沉重的合同的撥備，應以終止合同的預期成本與繼續履行合同的預期成本淨額中較低者的現值來計量，後者是根據履行該合同義務的增量成本以及與履行該合同直接相關的其他成本的分配來釐定。

設立撥備前，本集團會確認與該合同相關的資產的任何減值虧損(見附註2(i)(ii))。

倘經濟利益外流的可能性不大，或無法對有關金額作出可靠估計，便會將該責任披露為或然負債，惟經濟利益外流的可能性極低的情況除外。倘潛在責任須視乎一宗或多宗未來事件是否發生方能確定是否存在，則亦會披露為或然負債，惟經濟利益外流的可能性極低的情況除外。

(r) 收益及其他收入

本集團將其日常業務過程中自銷售貨品、提供服務或其他方根據租賃使用本集團資產產生的收入分類為收益。

有關本集團收益及其他收入確認政策的進一步詳情如下：

XIII. 綜合財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

2 重大會計政策(續)

(r) 收益及其他收入(續)

(i) 客戶合同收益

當產品或服務的控制權按本集團預期有權獲取的承諾對價數額轉移至客戶時，收入予以確認，但不包括代表第三方收取的金額，如增值稅或其他銷售稅。

本集團的收益主要來自提供物業管理服務、照明系統運營服務、市政環衛服務、園林綠化及工程服務、商業運營服務及停車場運營服務。本集團的收入來源如下：

— 提供物業管理服務、照明系統運營服務及市政環衛服務

對於按總價管理的物業及公共設施的物業管理服務、照明系統運營服務及市政環衛服務收入，倘若本集團作為委託人，主要負責向業主或使用人提供某些服務，本集團按期為所提供的服務開具固定金額的發票，並按本集團有權開具發票的金額確認為收入，與已完成的業績價值直接對應。

— 提供商業運營服務

為購物中心業主提供的商業運營服務主要包括招租服務、租戶管理及收租服務，服務費按租金的一定比例計算，並於提供該等服務時按月確認收入。

— 提供園林綠化及工程服務

提供園林綠化及工程服務的收入在一段時間內確認，使用投入法計量服務完全滿意的進度，因為本集團的業績創造或增強了客戶在創造或增強資產時控制的資產。投入法按照為滿足工程服務實際產生的成本佔估計總成本的比例確認收入。

— 提供停車場運營服務

提供停車場運營服務的收入包括用戶使用本集團提供的停車位所收取的費用。停車費的價格按使用次數、月度或合同基準計算。

2 重大會計政策(續)

(r) 收益及其他收入(續)

(ii) 其他來源的收益及其他收入

(a) 利息收入

利息收入按實際利率法於應計時確認。

(b) 政府補助

政府補助最初於有合理保證將會收到政府補助且本集團將遵守其所附條件時於財務狀況表內確認。補償本集團所產生開支的補助按有系統的基準於產生開支的同一期間於損益確認為收入。補償本集團資產成本的補助在綜合財務狀況表中確認為遞延收入，並在相關資產的可使用年期限內有系統而合理地轉入損益。

(c) 來自經營租賃的租金收入

來自經營租賃的租金收入在租賃期間內按直線法於損益確認。授出的租賃優惠確認為租賃期間總租金收入的組成部分。並非取決於指數或利率的可變租賃付款於賺取的會計期間確認為收入。

(s) 關聯方

(a) 倘符合以下其中一項，該人士或其直系親屬成員即視為與本集團有關聯：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員。

(b) 倘符合以下任何條件，該實體即視為與本集團有關聯：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司(即各母公司、子公司及同系子公司彼此間有關聯)。

XIII. 綜合財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

2 重大會計政策(續)

(s) 關聯方(續)

(b) 倘符合以下任何條件，該實體即視為與本集團有關聯：(續)

- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司的集團成員公司的聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為同一第三方實體的聯營公司。
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關聯的實體就僱員福利而設的離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受(a)項中所識別人士控制或受共同控制。
- (vii) 於(a)(i)項中所識別人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)的主要管理層成員。
- (viii) 向本集團或本集團母公司提供主要管理人員服務的集團中的實體或任何成員公司。

一名人士的直系親屬成員是指預期在與實體的交易中可影響該人士或受該人士影響的家庭成員。

(t) 分部報告

經營分部及財務報表所報告的各分部項目的款項乃於為分配資源予本集團不同業務及地區以及評估該等業務及地區的表現而定期向本集團最高級行政管理人員提供的財務資料中識別。

就財務呈報而言，除非分部具備相似的經濟特徵及在產品及服務性質、生產工序性質、客戶類型或類別、用作分配產品或提供服務的方法及監管環境的性質方面相似，否則各個重大經營分部不會進行合算。個別非重大的經營分部，如符合上述大部分標準，則可進行合算。

3 會計判斷及估計

本集團根據歷史經驗及其他因素，包括在不同情況下合理認為對未來事件的預期，持續對估計及判斷進行評估。

編製綜合財務報表的估計不確定因素的主要來源如下：

(i) 應收款項及合同資產的預期信貸虧損

本集團根據違約風險及預期虧損率的假設釐定應收款項的撥備。本集團根據往績、現行市況及於各報告期末的前瞻性估計使用判斷來作出該等假設及選擇減值計算輸入數據。

若預期與原先估計不同，有關差異將影響該估計改變期間的貿易及其他應收款項、合同資產及相關虧損撥備的賬面價值。有關主要假設及所用輸入數據的詳情，請參閱附註24。

(ii) 園林綠化及工程服務履約進度的釐定方法與計量

本集團使用投入法釐定園林綠化及工程服務的履約進度。具體而言，本集團按照累計實際園林綠化及工程成本佔估計總成本的比例釐定履約進度。累計實際成本包括本集團向客戶轉讓商品或提供服務過程中產生的直接成本和間接成本。

與客戶的園林綠化及工程合同收益按園林綠化及工程成本釐定。園林綠化及工程實際成本佔估計總成本的比例能夠真實反映園林綠化及工程服務的履約進度。鑒於園林綠化及工程合同期限較長，有可能跨越多個會計期間，本集團將按園林綠化及工程合同的進度對預算進行覆核和修訂，並相應調整收入確認金額。

XIII. 綜合財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

4 收益及分部報告

(a) 收益

本集團的收益主要來自提供物業管理服務、城市服務及商業運營服務(定義見附註4(b))。

(i) 收益細分

按主要服務線劃分的來自客戶合同及其他來源的收益細分如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
國際財務報告準則第15號範圍內的客戶合同收益		
按主要服務線細分		
— 提供物業管理服務	312,912	278,526
— 提供市政環衛服務	52,786	62,971
— 提供照明系統運營服務	64,013	62,186
— 提供商業運營服務	67,593	61,338
— 提供園林綠化及工程服務	121,376	162,046
— 提供停車場服務	50,500	52,436
	669,180	679,503
來自其他來源的收益		
按主要服務線細分		
— 分租停車場	5,484	4,008
	674,664	683,511

按收益確認時間及地理市場劃分之客戶合同收益於附註4(b)(i)及4(b)(iv)披露。

XIII. 綜合財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

4 收益及分部報告(續)

(a) 收益(續)

(ii) 主要客戶的資料

於有關年度，來自對本集團收入貢獻超過10%客戶的收益如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
長沙城市發展集團有限公司及其子公司(不包括本集團， 統稱「城發集團」)(附註(a))	246,034	251,925

附註：

(a) 附註4(b)所界定的所有三個運營分部的收益。

(iii) 產生自於報告日期現存客戶所訂合同預期於日後確認的收益

就物業管理服務、市政環衛服務、商業運營服務及照明系統運營服務而言，本集團可於按月提供服務時確認收入，並確認本集團有權就其開具發票且與已完成的履約價值直接對應的收入。本集團已選擇採用實際權宜法，不披露以上各類合同的剩餘履約責任。

對於客戶與本集團訂立的園林綠化及工程服務合同，於2025年12月31日，分攤至本集團現有合同下剩餘履約義務的交易價格合計為人民幣51,274,000元(2024年：人民幣50,125,000元)。本集團將於未來完工時(預期為未來1至12個月)，分別確認2025年及2024年12月31日的預期收入。

XIII. 綜合財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

4 收益及分部報告(續)

(b) 分部報告

本集團透過服務線成立之分部管理業務。按與向本集團主要運營決策人(「**主要運營決策人**」)就資源分配及表現評估之內部報告資料一致之方式，本集團呈列以下三個呈報分部。

- 物業管理服務，當中包括為商業物業、住宅物業和公共物業提供的管理和運營服務。
- 城市服務，當中包括提供照明系統運營服務、市政環衛服務、園林綠化及工程服務、停車場運營服務和分租停車場。
- 商業運營服務，當中包括提供商業運營服務，如招商服務、租戶管理、收租服務和分租商業物業。

(i) 分部業績

為評估分部表現及於分部間分配資源，本集團主要運營決策人按下列基準監察各個呈報分部之業績：

收益及開支乃參考呈報分部產生之銷售及該等分部產生之開支或因該等分部應佔資產折舊或攤銷而產生的開支分配至該等分部。

分部利潤／虧損指自每個分部錄得的毛利／虧損。

期內按收益確認時間劃分之客戶合同收益，以及提供予本集團最高級行政管理人員以進行資源分配及對分部表現進行評估之本集團呈報分部資料載列如下。

XIII. 綜合財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

4 收益及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(i) 分部業績(續)

	物業管理服務		城市服務		商業運營服務		總計	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
來自外部客戶的收益								
國際財務報告準則第15號範圍內的客戶合同收益								
按收益確認時間細分								
於某個時間點	3,555	4,410	-	-	3,009	1,998	6,564	6,408
於一段時間內	322,650	286,681	275,382	327,074	64,584	59,340	662,616	673,095
小計	326,205	291,091	275,382	327,074	67,593	61,338	669,180	679,503
來自其他來源的收益								
總租金收入	-	-	5,484	4,008	-	-	5,484	4,008
合計	326,205	291,091	280,866	331,082	67,593	61,338	674,664	683,511
分部間收益	10,733	8,835	221	370	6	-	10,960	9,205
呈報分部收益	336,938	299,926	281,087	331,452	67,599	61,338	685,624	692,716
毛利	61,015	50,617	72,239	84,617	40,422	37,090	173,676	172,324

(ii) 呈報分部收益之對賬

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
呈報分部收益	685,624	692,716
抵銷分部間收益	(10,960)	(9,205)
綜合收益(附註4(a))	674,664	683,511

(iii) 分部資產及負債

有關分部資產及負債的資料並無提供，原因為本集團並無定期向主要運營決策人提供該等資料以作出資源分配決策及表現評估。

(iv) 地區資料

由於本集團的所有收益均來自位於中國的業務及客戶，而本集團的所有資產均位於中國，因此並無呈列地域分部分析。

XIII. 綜合財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

5 除稅前利潤

除稅前利潤已(計入)/扣除：

(a) 財務收入

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
銀行存款利息收入	(2,090)	(2,722)
租金按金利息收入	(138)	(8)
	(2,228)	(2,730)

(b) 財務成本

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
租賃負債利息	129	68

(c) 員工成本

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	91,691	97,717
向定額供款退休計劃供款	9,442	9,428
	101,133	107,145

附註：本集團的中國實體僱員須參與當地市政府管理及運營的界定供款計劃(「**國家運營計劃**」)。本集團的實體按當地市政府同意的僱員薪資的一定比例計算的結果進行計劃供款，以為僱員的退休福利提供資金。

本集團實體的合資格僱員亦有資格參與本集團營運的定額供款計劃(「**集團運營計劃**」)。本集團的實體按合資格僱員薪金的特定百分比計算供款，作為合資格僱員退休福利的一部分。

對於與國家運營計劃相關的退休福利付款，本集團並無其他重大義務。

XIII. 綜合財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

5 除稅前利潤(續)

(d) 其他項目

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
折舊及攤銷		
— 物業、廠房及設備(附註10(a))	7,534	7,683
— 無形資產(附註11)	454	36
	7,988	7,719
核數師酬金	1,660	2,581
上市開支	—	2,057

(e) 預期信貸虧損

年內已確認/(撥回)的預期信貸虧損來自以下項目：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易應收款項	(6,262)	11,009
合同資產	17,702	(2,657)
其他應收款項	(139)	1,354
	11,301	9,706

(f) 其他收益淨額

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
政府補助	(i)	(506)	(980)
匯兌虧損		16	692
處置物業、廠房及設備的虧損/(收益)		119	(2)
其他		115	(246)
		(256)	(536)

附註：

(i) 截至2025年及2024年12月31日止年度，本集團所收取的政府補助主要與僱員留用補助及收購非流動資產有關。

XIII. 綜合財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

6 綜合損益及其他全面收益表中的所得稅

(a) 綜合損益及其他全面收益表中的稅項指：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
即期稅項－中國企業所得稅		
年內撥備	27,595	26,607
往年撥備不足／(超額撥備)	199	(86)
遞延稅項		
暫時性差異的產生和撥回(附註22(b))	(3,095)	(2,889)
	24,699	23,632

(b) 按適用稅率計算的稅項開支與會計盈利的對賬：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
除稅前利潤	99,187	95,114
除稅前利潤名義稅項，按適用於有關稅務司法權區利潤的 稅率計算(附註(i))	24,797	23,779
中國優惠稅率的稅務影響(附註(ii))	(252)	(181)
應佔聯營公司及合營企業利潤減虧損的稅務影響	(297)	(459)
不可扣稅開支的稅務影響	252	579
往年超額撥備不足／(超額撥備)	199	(86)
實際所得稅開支	24,699	23,632

附註：

- (i) 本集團在中國內地的實體須繳納25%的中國所得稅。
- (ii) 本集團的若干實體已就過往年度被備案為小型微利企業。本集團管理層認為，該等實體將繼續符合小型微利企業資格，且截至2025年12月31日止年度須對人民幣3,000,000元內的應課稅利潤按5%(2024年：5%)的優惠實際稅率繳稅。

XIII. 綜合財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

7 董事酬金

根據香港公司條例第383(1)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露的董事酬金的資料如下：

	2025年				
	董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及其他福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
董事長兼執行董事					
謝毅	-	659	-	74	733
執行董事					
王國賦(於2026年2月12日辭任)	-	693	-	78	771
段文明	-	369	-	52	421
陽鑫	-	568	-	70	638
非執行董事					
余效(附註(i))	-	-	-	-	-
獨立非執行董事					
陳嘉麗	120	-	-	-	120
戴曉鳳	120	-	-	-	120
謝志偉	120	-	-	-	120
監事					
肖名希(附註(ii))	-	238	-	34	272
黃國輝(附註(ii))	-	404	-	57	461
彭娟鵬(附註(ii)、(iii))	-	-	-	-	-
	360	2,931	-	365	3,656

XIII. 綜合財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

7 董事酬金(續)

	2024年				
	董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及其他福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
董事長兼執行董事					
謝毅	-	701	-	64	765
執行董事					
王國賦(於2026年2月12日辭任)	-	753	-	73	826
段文明	-	412	-	53	465
顏永翔(於2024年10月9日辭任)	-	478	-	55	533
陽鑫(於2024年10月30日獲委任)	-	155	-	17	172
非執行董事					
余效(附註(i))	-	-	-	-	-
獨立非執行董事					
陳嘉麗	120	-	-	-	120
戴曉鳳	120	-	-	-	120
謝志偉	120	-	-	-	120
監事					
肖名希	-	255	-	35	290
黃國輝	-	574	-	64	638
彭娟鵬(附註(ii))	-	-	-	-	-
	360	3,328	-	361	4,049

附註：

- (i) 余效先生並非由本集團直接支付薪酬，而是從本公司股東或其關聯方(本集團除外)收取。由於其向本集團提供的合資格服務附帶其對本公司股東的責任，故並無分攤有關薪酬。
- (ii) 彭娟鵬女士並非由本集團直接支付薪酬，而是從本公司股東或其關聯方(本集團除外)收取。由於其向本集團提供的合資格服務附帶其對本公司股東的責任，故並無分攤有關薪酬。
- (iii) 根據中國證券監督管理委員會的最新法律法規，本公司股東於2025年6月舉行的年度股東大會上通過一項決議案，撤銷本公司監事會，立即生效。撤銷後，除彭娟鵬女士以外的其他監事仍為本集團員工。上述薪酬代表於截至2025年12月31日止年度，彼等以本集團監事及員工身份從本集團已收及應收的薪酬。

XIII. 綜合財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

8 最高薪酬人士

薪酬最高的五名人士中分別有三名(2024年：四名)為董事或監事，彼等的酬金披露於附註7。其他兩名(2024年：一名)人士的酬金總額如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
薪金及其他酬金	901	438
退休計劃供款	95	45
	996	483

兩名(2024年：一名)最高薪酬人士的酬金範圍如下：

	2025年 人數	2024年 人數
零至1,000,000港元	2	1

9 每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司權益股東應佔利潤人民幣74,376,000元(2024年：人民幣71,858,000元)及年內已發行普通股加權平均數160,000,000股(2024年：145,027,000股)計算：

普通股加權平均數

	2025年 千股	2024年 千股
於1月1日的已發行普通股	160,000	120,000
通過首次公開發售發行新股的影響(附註23(c))	-	25,027
於12月31日的普通股加權平均數	160,000	145,027

於截至2025年及2024年12月31日止年度並無流通在外的潛在攤薄股份，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

XIII. 綜合財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

10 物業、廠房及設備

(a) 賬面金額對賬

	使用權資產	租賃物業裝修	機器及 電子設備	汽車	家具及其他	在建工程 (「在建工程」)	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本：							
於2024年1月1日	370	18,506	15,108	23,818	4,106	-	61,908
添置	3,539	1,300	1,319	243	328	281	7,010
出售/屆滿	(370)	-	(64)	-	(94)	-	(528)
於2024年12月31日及 2025年1月1日	3,539	19,806	16,363	24,061	4,340	281	68,390
添置	77	3,667	10,313	2,305	202	-	16,564
出售/屆滿/調整	(16)	-	(507)	(1,237)	(902)	(204)	(2,866)
轉撥自在建工程	-	77	-	-	-	(77)	-
於2025年12月31日	3,600	23,550	26,169	25,129	3,640	-	82,088
累計折舊：							
於2024年1月1日	(322)	(18,387)	(6,146)	(15,397)	(3,685)	-	(43,937)
年內支出	(536)	(393)	(1,833)	(4,565)	(356)	-	(7,683)
出售/屆滿時撥回	370	-	56	-	90	-	516
於2024年12月31日及 2025年1月1日	(488)	(18,780)	(7,923)	(19,962)	(3,951)	-	(51,104)
年內支出	(819)	(841)	(4,084)	(1,461)	(329)	-	(7,534)
出售/屆滿時撥回	16	-	475	1,167	857	-	2,515
於2025年12月31日	(1,291)	(19,621)	(11,532)	(20,256)	(3,423)	-	(56,123)
賬面淨值：							
於2025年12月31日	2,309	3,929	14,637	4,873	217	-	25,965
於2024年12月31日	3,051	1,026	8,440	4,099	389	281	17,286

XIII. 綜合財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

10 物業、廠房及設備(續)

(b) 使用權資產

按相關資產類別劃分的使用權資產賬面淨值分析如下：

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
租作自用的物業按折舊成本入賬	10(a)	2,309	3,051

與在損益中確認的租賃有關的費用項目分析如下：

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
按相關資產分類的使用權資產折舊費用：			
— 租作自用的物業按折舊成本入賬	(i)	819	536
租賃負債利息	5(b)	129	68
與短期租賃有關的開支		2,887	7,859
不計入計量租賃負債的可變租賃付款	(ii)	13,861	15,609

附註：

- (i) 於截至2025年及2024年12月31日止年度，使用權資產的添置主要與根據新租賃協議應付的資本化租賃付款有關。

租賃現金流出總額和租賃負債的到期期限分析的詳情分別載列於附註18(d)及20。本集團租賃公寓及商業物業，租賃期為1至3年。

- (ii) 本集團租用多個停車場，其中包含根據停車場所產生收入而定的可變租賃付款條款，並無固定租賃付款。這些付款條款於本集團經營的停車場很常見。可變租賃付款按本集團每年轉租收入的15-60%計算。

XIII. 綜合財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

11 無形資產

	軟件 人民幣千元
成本：	
於2024年1月1日、2024年12月31日及2025年1月1日	474
添置	4,292
於2025年12月31日	4,766
累計攤銷：	
於2024年1月1日	(391)
年內支出	(36)
於2024年12月31日及2025年1月1日	(427)
年內支出	(454)
於2025年12月31日	(881)
賬面淨值：	
於2025年12月31日	3,885
於2024年12月31日	47

附註：於截至2025年12月31日止年度，無形資產新增為4,292,000元。該金額與前關聯方開發的軟件有關，該前關聯方於2024年由城發集團出售予第三方。

XIII. 綜合財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

12 於子公司的投資

下表僅載有主要影響本集團業績、資產或負債的子公司詳情。

公司名稱	註冊成立及 業務地點	註冊/繳足 資本詳情	擁有權權益比例			主要業務
			本集團的 實際權益	本公司持有	子公司持有	
長沙城發物業管理有限公司 ⁽ⁱ⁾	中國	人民幣 20,000,000元/零	100%	100%	-	提供物業管理服務
長沙城發物業服務有限公司 ⁽ⁱ⁾	中國	人民幣500,000元/ 人民幣500,000元	100%	100%	-	提供物業管理服務
湖南省先導現代園林綠化有限公司 ⁽ⁱ⁾	中國	人民幣 10,000,000元/ 人民幣 10,000,000元	100%	100%	-	提供園林綠化及工程服務
長沙城市照明運營發展有限公司 ⁽ⁱ⁾	中國	人民幣10,000,000 元/人民幣 5,000,000元	100%	100%	-	提供公共設施管理服務
長沙城發商業管理有限公司 ⁽ⁱ⁾	中國	人民幣 20,000,000元/ 人民幣 20,000,000元	100%	100%	-	提供商業運營服務
長沙城發星家公寓運營管理有限公司 ⁽ⁱ⁾	中國	10,000,000元/ 人民幣500,000元	100%	-	100%	提供公寓運營服務
長沙城投資產經營有限責任公司 ⁽ⁱ⁾	中國	5,000,000元/ 人民幣5,000,000元	100%	-	100%	提供商業運營服務
長沙市停車場投資建設經營有限公司 ⁽ⁱ⁾	中國	人民幣 6,000,000元/ 人民幣6,000,000元	100%	100%	-	提供停車位租賃服務
貴陽泓城服務有限公司 ⁽ⁱ⁾	中國	人民幣 10,000,000元/ 人民幣1,020,000元	51%	51%	-	提供物業管理服務
湖南泓盈保安服務有限公司 ⁽ⁱ⁾	中國	人民幣 10,000,000元/ 人民幣3,000,000元	100%	100%	-	提供安保服務
長沙泓盈連達物業服務有限公司 ⁽ⁱ⁾	中國	人民幣100,000元/ 零	51%	51%	-	提供物業管理服務

附註：

- (i) 該等實體根據中國法律登記為有限責任公司。

XIII. 綜合財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

13 於合營企業的權益

下表載有本集團及本公司的重大合營企業，為並無市場報價的非上市法人實體：

合營企業名稱	企業架構形式	註冊成立及 業務地點	註冊/繳足 資本的詳情	本公司持有的所有者權益比例		主要業務
				2025年	2024年	
萍鄉市匯恒先導物業管理有限公司 (「萍鄉匯恒」)	有限責任公司	中國	人民幣 8,000,000元/ 人民幣2,400,000元	55%	55%	提供物業管理服務

根據萍鄉匯恒章程細則及萍鄉匯恒股東之間的股東協議，萍鄉匯恒相關活動的決策需經雙方股東一致同意。因此，本集團與萍鄉匯恒的另一股東對萍鄉匯恒具有共同控制權，而本集團將其對萍鄉匯恒的投資確認為對合營企業的投資。

以下披露萍鄉匯恒的財務資料摘要，已就會計政策的差異進行調整，並與綜合財務報表中的賬面值進行對賬：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
流動資產	16,950	23,467
非流動資產	61	176
流動負債	(1,052)	(7,879)
股權	15,959	15,764
收益	4,754	11,836
持續經營業務利潤	195	718
利潤及全面收入總額	195	718
與本集團於合營企業中的權益進行對賬		
合營企業資產淨值總額	15,959	15,764
本集團的實際利益	55%	55%
本集團分佔合營企業的資產淨值	8,777	8,671
本集團分佔利潤及全面收入總額	106	395

XIII. 綜合財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

13 於合營企業的權益(續)

下表載有本集團及本公司的非個別重大合營企業，均為並無市場報價的非上市法人實體：

合營企業名稱	企業架構形式	註冊成立及 業務地點	註冊／繳足 資本的詳情	本公司持有的所有者權益比例		主要業務
				2025年	2024年	
長沙市望城區新希望先導物業管理有限責任公司 (「望城物業管理」)	有限責任公司	中國	人民幣 5,000,000元/ 人民幣5,000,000元	51%	51%	提供物業管理服務
懷化市鶴城區城投物業管理有限公司 (「懷化物業管理」)	有限責任公司	中國	人民幣 10,000,000元/ 人民幣3,000,000元	51%	51%	提供物業管理服務

非個別重大合營企業的匯總資料：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
綜合財務狀況表中個別不重大合營企業的賬面總值	7,115	5,964
本集團分佔該等合營企業利潤減虧損及總全面收入淨額的合計金額	1,108	1,072

XIII. 綜合財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

14 於聯營公司的權益

下表載有本集團的非個別重大聯營公司，為並無市場報價的非上市法人實體：

聯營公司名稱	企業架構形式	註冊成立及 業務地點	註冊／繳足 資本的詳情	本集團持有的所有者權益比例		主要業務
				2025年	2024年	
長沙市城寓商業管理有限公司(「城寓」)	有限責任公司	中國	人民幣 18,000,000元/ 人民幣 18,000,000元	40%	40%	提供公寓運營服務

聯營公司的財務資料摘要披露如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
綜合財務狀況表中聯營公司的賬面值	7,763	10,736
本集團分佔聯營公司(虧損)/利潤及全面收入總額的金額	(27)	369

15 存貨

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
耗材	4,866	3,680

XIII. 綜合財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

16 合同資產及合同負債

(a) 合同資產

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
因履行照明系統運營服務、市政環衛服務及園林綠化及工程服務合同而產生		
— 關聯方(附註26(d))	153,103	162,870
— 第三方	192,177	133,546
	345,280	296,416
減：合同資產虧損撥備	(27,816)	(10,114)
	317,464	286,302

(b) 合同負債

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
履行物業管理服務和園林綠化及工程服務合同前 預先開具的票據		
— 關聯方(附註26(d))	2,118	3,186
— 第三方	20,968	20,392
	23,086	23,578

本集團的合同負債主要產生自客戶在未獲提供相關服務的情況下作出的墊款。

合同負債的變動

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日的結餘	23,578	18,475
計入年初合同負債結餘的已確認收益	(23,578)	(18,475)
已收現金增加	23,086	23,578
於12月31日的結餘	23,086	23,578

XIII. 綜合財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

17 預付款項、貿易及其他應收款項

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易應收款項		
— 關聯方(附註26(d))	68,707	49,377
— 第三方	123,291	149,075
	191,998	198,452
減：貿易應收款項撥備	(26,763)	(33,025)
	165,235	165,427
其他應收款項	11,532	9,177
減：其他應收款項撥備	(2,813)	(2,952)
小計	8,719	6,225
應收關聯方其他款項(附註26(d))	8,815	6,151
應收票據	391	204
將抵扣的進項增值稅	6,837	4,657
預付款項	7,560	4,349
	197,557	187,013

賬齡分析

於報告期末，基於相關收益確認日期於扣除虧損撥備後對貿易應收款項的賬齡分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
1年以內	134,251	123,907
1至2年	24,108	39,116
2年以上	6,876	2,404
	165,235	165,427

貿易應收款項於確認應收款項時到期。

XIII. 綜合財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

18 現金及現金等價物以及其他現金流量資料

(a) 現金及現金等價物包括：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
銀行現金	354,416	359,993
減：受限制銀行存款(附註)	(1,163)	(5,325)
	353,253	354,668

附註：受限制銀行存款為根據相關法律法規要求，作為本集團或其供應商用於未來支付農民工工資的保證金，以及銀行向客戶開具履約保函的保證金。

(b) 除稅前溢利與經營所產生的現金的對賬：

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
除稅前利潤		99,187	95,114
就下列各項作出調整：			
折舊及攤銷	5(d)	7,988	7,719
遞延收入攤銷	21	(272)	(272)
應佔聯營公司及合營企業的利潤減虧損		(1,187)	(1,836)
財務成本		129	68
財務收入		(2,228)	(2,730)
匯兌虧損		13	-
出售物業、廠房及設備的虧損／(收益)	5(f)	119	(2)
預期信貸虧損		11,301	9,706
營運資金變動：			
存貨(增加)／減少		(1,186)	472
預付款項、貿易及其他應收款項以及 租賃按金增加		(5,468)	(94,291)
合同資產增加		(48,864)	(33,942)
貿易及其他應付款項增加		17,037	116,295
受限制銀行存款增加減少／(增加)		4,162	(746)
合同負債增加(減少)／增加		(492)	5,103
經營活動產生的現金		80,239	100,658

XIII. 綜合財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

18 現金及現金等價物以及其他現金流量資料(續)

(c) 融資活動產生的負債對賬

下表詳述本集團來自融資活動之負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生之負債為現金流量或未來現金流量將於本集團綜合現金流量表中分類為融資活動產生之現金流量之負債。

	應付關聯方 款項 人民幣千元	應付股息 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元 (附註20)	總計 人民幣千元
於2024年1月1日	10,008	–	30	10,038
融資現金流量變動：				
關聯方墊款	3,183	–	–	3,183
償還關聯方墊款	(4,319)	–	–	(4,319)
已付租賃租金的本金部分	–	–	(669)	(669)
已付租賃租金的利息部分	–	–	(68)	(68)
已付本公司權益股東的股息	–	(35,200)	–	(35,200)
融資現金流量變動總額	(1,136)	(35,200)	(737)	(37,073)
其他變動：				
年內訂立新租賃的租賃負債增加	–	–	3,539	3,539
利息開支(附註5(b))	–	–	68	68
與貿易應收款項抵銷(附註26(d))	(4,863)	–	–	(4,863)
年內宣派的股息(附註23(b))	–	35,200	–	35,200
其他變動總額	(4,863)	35,200	3,607	33,944

XIII. 綜合財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

18 現金及現金等價物以及其他現金流量資料(續)

(c) 融資活動產生的負債對賬(續)

	應付關聯方 款項 人民幣千元	應付股息 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元 (附註20)	總計 人民幣千元
於2024年12月31日及2025年1月1日	4,009	-	2,900	6,909
融資現金流量變動：				
關聯方墊款	-	-	-	-
償還關聯方墊款	(3,518)	-	-	(3,518)
已付租賃租金的本金部分	-	-	(615)	(615)
已付租賃租金的利息部分	-	-	(129)	(129)
已付本公司權益股東的股息	-	(36,813)	-	(36,813)
融資現金流量變動總額	(3,518)	(36,813)	(744)	(41,075)
其他變動：				
利息開支(附註5(b))	-	-	129	129
匯兌虧損	-	13	-	13
與貿易應收款項抵銷(附註26(d))	(491)	-	-	(491)
年內宣派的股息(附註23(b))	-	36,800	-	36,800
其他變動總額	(491)	36,813)	129)	36,451)
於2025年12月31日	-	-	2,285	2,285

(d) 租賃現金流出總額

計入租賃現金流量表的金額包括以下內容：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於經營現金流內	(15,541)	(9,553)
於融資現金流內	(744)	(737)
	(16,285)	(10,290)

XIII. 綜合財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

19 貿易及其他應付款項

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易應付款項		
— 關聯方(附註26(d))	25,243	28,844
— 第三方	306,335	299,287
	331,578	328,131
應付關聯方其他款項(附註26(d))	9,503	4,009
應計工資及其他福利	37,170	29,384
其他應付稅項及收費	28,475	29,032
保證金	66,449	63,576
代業主及租戶收款	11,583	17,390
其他應付款項及應計費用	7,120	8,480
	491,878	480,002

所有貿易及其他應付款項(包括應付關聯方款項)為免息，並預期將於一年內結清或按要求償還。

於報告期末，基於發票日期對貿易應付款項所作的賬齡分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
1年以內	248,951	279,148
1至2年	52,797	40,094
2年以上	29,830	8,889
	331,578	328,131

XIII. 綜合財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

20 租賃負債

下表載列本集團於各報告日的租賃負債剩餘合同到期日：

	2025年		2024年	
	最低租賃 付款現值 人民幣千元	最低租賃 付款總額 人民幣千元	最低租賃 付款現值 人民幣千元	最低租賃 付款總額 人民幣千元
1年內	578	677	761	891
1年後但2年內	524	595	578	677
2年後但5年內	1,183	1,235	1,561	1,684
	1,707	1,830	2,139	2,361
	2,285		2,900	
減：未來利息總支出		(222)		(352)
租賃負債的現值		2,285		2,900

21 遞延收入

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日的結餘	1,860	2,132
年內攤銷	(272)	(272)
於12月31日的結餘	1,588	1,860

本集團就收購非流動資產收取政府補助。這些補助於相關資產的可使用年期內遞延入賬。攤銷金額於綜合損益及其他全面收益表確認為「其他收益淨額」。

XIII. 綜合財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

22 綜合財務狀況表內的所得稅

(a) 綜合財務狀況表內的即期稅項指：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
企業所得稅變動如下：		
於1月1日	13,690	11,471
年內中國所得稅撥備	27,794	26,521
已付中國所得稅	(26,686)	(24,302)
於12月31日	14,798	13,690

(b) 已確認遞延稅項資產及負債：

(i) 遞延稅項資產及負債各組成部分的變動

於綜合財務狀況表中確認的遞延稅項資產／(負債)的組成部分及年內的變動如下：

遞延稅項的來源：	未動用 稅項虧損 人民幣千元	預期信貸 虧損撥備 人民幣千元	政府補助 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	租賃負債 及其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年1月1日	595	9,095	533	(12)	24	10,235
於損益計入／(扣除)	575	2,331	(68)	(717)	768	2,889
於2024年12月31日及 2025年1月1日	1,170	11,426	465	(729)	792	13,124
於損益計入／(扣除)	319	2,860	(68)	168	(184)	3,095
於2025年12月31日	1,489	14,286	397	(561)	608	16,219

(c) 未確認的遞延稅項資產

根據附註2(p)所載的會計政策，本集團並無任何未確認遞延稅項資產(2024年：就可抵扣暫時差額人民幣1,596,000元的未確認遞延稅項資產)。

XIII. 綜合財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

23 資本、儲備及股息

(a) 權益組成部分變動

本集團綜合權益各組成部分的期初及期末結餘之間的對賬載於綜合權益變動表。本公司年初至年末之間權益的個別組成部分的變動詳情載列如下：

本公司	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	法定盈餘儲備 人民幣千元	保留利潤 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年1月1日的結餘	120,000	19,802	5,938	24,850	170,590
年內利潤及全面收入總額	-	-	-	162,614	162,614
通過首次公開發售發行股份	40,000	42,001	-	-	82,001
已宣派特別股息	-	-	-	(35,200)	(35,200)
提取法定盈餘儲備	-	-	16,261	(16,261)	-
於2024年12月31日及2025年1月1日	160,000	61,803	22,199	136,003	380,005
年內利潤及全面收入總額	-	-	-	5,517	5,517
上一年度的已批准股息	-	-	-	(36,800)	(36,800)
提取法定盈餘儲備	-	-	552	(552)	-
於2025年12月31日	160,000	61,803	22,751	104,168	348,722

(b) 股息

(i) 歸屬於年內應付本公司權益股東的股息

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
已宣派及派付的特別股息每股普通股人民幣0.22元	-	35,200
於報告期末之後建議的末期股息每股普通股人民幣0.24元(2024年：人民幣0.23元)	38,400	36,800
	38,400	72,000

XIII. 綜合財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

23 資本、儲備及股息(續)

(b) 股息(續)

(i) 歸屬於年內應付本公司權益股東的股息(續)

於報告期末，於報告期末建議的末期股息尚未確認為負債。

(ii) 於年內批准並派付的歸屬於上一財政年度應付權益股東的股息

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於年內批准並派付的上一財政年度的末期股息 每股人民幣0.23元(2024年：零)	36,800	—

(c) 股本及股份溢價

	已發行股份數目	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元
已發行及繳足普通股			
於2024年1月1日	120,000,000	120,000	—
通過首次公开发售發行的股份(附註)	40,000,000	40,000	42,001
於2024年12月31日、2025年1月1日 及2025年12月31日	160,000,000	160,000	42,001

附註：於本公司股份於聯交所上市後，40,000,000股每股面值為人民幣1.00元的普通股已按每股普通股3.2港元的價格發行。所得款項人民幣40,000,000元(相當於約43,929,000港元)(代表面值)已貸記至本公司股本。剩餘所得款項(扣除股份發行成本)約人民幣42,001,000元已貸記至本公司股份溢價賬。

23 資本、儲備及股息(續)

(d) 儲備的性質及用途

法定盈餘儲備

法定儲備乃依據中國相關的規則及法規以及於中國註冊成立的公司的組織章程細則建立，直至儲備餘額達到其註冊資本的50%。該儲備的轉撥須於向股權持有人分派股息前作出。

就有關實體而言，該儲備可用於抵銷累計虧損或增加股本，但不得分派(除清盤外)。

截至2025年12月31日止年度，本公司的子公司作出的法定盈餘儲備撥款為人民幣5,006,000元(2024年：人民幣3,445,000元)，計入本公司權益股東應佔綜合保留利潤。於2025年12月31日，本公司的子公司的法定盈餘儲備結餘人民幣29,307,000元(2024年：人民幣24,301,000元)計入本公司權益股東應佔綜合保留利潤結餘。

(e) 資本管理

本集團管理資本的主要目標為透過與風險水平相對應的產品及服務定價，以及以合理成本取得融資維持本集團持續經營的能力，以繼續為股東提供回報及為其他參與者提供利益。

本集團積極定期檢討及管理其資本架構，以維持較高股東回報(可能伴隨較高借款水平)與穩健的資本狀況所提供的裨益及保障之間的平衡，並因應經濟狀況變動調整資本架構。

本公司或其任何子公司均不受外部施加的資本要求的約束。

XIII. 綜合財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

24 金融風險管理及金融工具的公允價值

本集團的正常業務過程中會產生信貸、流動資金、利率及貨幣風險。於報告期間，本集團在正常業務過程中並無產生重大利率風險及貨幣風險。

本集團面臨該等風險及本集團管理該等風險所用的金融風險管理政策及做法載列如下。

(a) 信貸風險

信貸風險指對手方將違反合同責任導致本集團出現財務虧損的風險。本集團的信貸風險主要來自貿易及其他應收款項以及合同資產。本集團面臨的現金及現金等價物及受限制銀行存款產生的信貸風險有限，因為對手方為外部評級機構授予高信貸評級的銀行、金融機構，故本集團認為其信貸風險低。

本集團並無提供任何使本集團承受信貸風險的擔保。

對於其他應收款項，本公司董事根據歷史結算記錄、過往經驗和支持性的前瞻性資料，定期對其他應收款項的可收回性進行個別評估。於2025年12月31日，根據本集團的評估，分別就其他應收款項確認虧損撥備人民幣2,813,000元(2024年：人民幣2,952,000元)。

為計量預期信貸虧損，貿易應收款項和合同資產已根據共同的信貸風險特徵和逾期天數，按個別基準或按客戶群進行評估。歷史虧損率乃參考各客戶的信用評級分析和外部數據，或根據報告期結束前三年時期的銷售付款情況和該等期間內經歷的相應歷史信貸虧損釐定。歷史虧損率經過調整，以反映影響客戶清償應收款項能力的宏觀經濟因素的當前和前瞻性資料。

本集團面臨來自個別客戶的集中信貸風險。於2025年12月31日，貿易應收款項及合同資產總值的40.1%(2024年：39.0%)來自本集團的最大客戶城發集團。而於2025年12月31日，貿易應收款項及合同資產總值的64.7%(2024年：69.1%)來自本集團的五大客戶。

XIII. 綜合財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

24 金融風險管理及金融工具的公允價值(續)

(a) 信貸風險(續)

下表提供有關本集團於2025年及2024年12月31日的信貸風險敞口及貿易應收款項及合同資產的預期信貸虧損的資料：

	2025年		
	預期虧損率 %	賬面總值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
按個別基準	100.0%	10,054	(10,054)
按客戶群			
— 關聯方	0.1%	221,809	(222)
— 第三方			
1年以內	6.8%	223,263	(15,277)
1至2年	24.8%	70,617	(17,491)
2年以上	100.0%	11,535	(11,535)
		537,278	(54,579)
2024年			
	預期虧損率 %	賬面總值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
按個別基準	100.0%	9,931	(9,931)
按客戶群			
— 關聯方	0.1%	212,248	(212)
— 第三方			
1年以內	4.7%	208,326	(9,711)
1至2年	28.8%	57,719	(16,641)
2年以上	100.0%	6,644	(6,644)
		494,868	(43,139)

XIII. 綜合財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

24 金融風險管理及金融工具的公允價值(續)

(a) 信貸風險(續)

預期虧損率以過往3年的實際虧損經驗為基礎。該等利率經調整以反映收集歷史數據期間的經濟狀況、當前狀況與本集團對應收款項預期年期的經濟狀況的意見之間的差異。應收第三方貿易款項及合同資產的預期虧損率通常較高。於2025年12月31日，應收第三方貿易款項及合同資產佔貿易應收款項總額的58.7% (2024年：57.1%)。虧損撥備根據預期信貸虧損率計算，並反映報告期間應收第三方貿易款項的增加。

(b) 流動資金風險

下表顯示本集團非衍生金融負債於各報告期末的剩餘合同到期日，乃根據合同未貼現現金流量(包括按合同利率或(倘以浮息計算)於報告期末的現行利率計算的利息款項)及本集團可能須支付的最早日期計算。

	2025年				於12月31日的 賬面值 人民幣千元
	合同未貼現現金流出			總計 人民幣千元	
	1年內或 按要求 人民幣千元	1年以上 但2年以下 人民幣千元	2年以上 但5年以下 人民幣千元		
貿易及其他應付款項	419,113	-	-	419,113	419,113
租賃負債	677	595	1,235	2,507	2,285
	419,790	595	1,235	421,620	421,398

	2024年				於12月31日的 賬面值 人民幣千元
	合同未貼現現金流出			總計 人民幣千元	
	1年內或 按要求 人民幣千元	1年以上 但2年以下 人民幣千元	2年以上 但5年以下 人民幣千元		
貿易及其他應付款項	413,106	-	-	413,106	413,106
租賃負債	891	677	1,684	3,252	2,900
	413,997	677	1,684	416,358	416,006

XIII. 綜合財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

24 金融風險管理及金融工具的公允價值(續)

(c) 公允價值計量

公允價值以外列賬金融資產及負債的公允價值。

於2025年及2024年12月31日，本集團按攤銷成本列賬的金融工具的賬面值與其公允價值並無重大差異。

25 承諾

未在財務報表中計提的未履行承諾如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
已訂約	6,519	6,562

26 重大關聯方交易

(a) 名稱及與關聯方的關係

本集團與城發集團及城發集團的聯營公司進行了重大關聯方交易。

(b) 主要管理人員薪酬

本集團主要管理人員的薪酬，包括支付給本公司董事(於附註7披露)及若干最高薪酬僱員(於附註8披露)的金額，如下所示：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
短期僱員福利	4,702	5,426
離職後福利	641	642
	5,343	6,068

薪酬總額包括在「員工成本」中(見附註5(c))。

XIII. 綜合財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

26 重大關聯方交易(續)

(c) 關聯方交易

本集團進行了以下重大關聯方交易：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
向關聯方提供的服務		
— 城發集團	246,034	251,925
— 城發集團聯營公司	11,201	14,351
	257,235	266,276
向關聯方購買		
— 城發集團	18,166	13,440
— 城發集團聯營公司	8,920	13,753
	27,086	27,193
已付或應付城發集團的短期租賃付款	547	112
已付或應付城發集團的可變租賃付款	11,342	14,330
	11,889	14,442
使用權資產添置		
— 城發集團	77	416

XIII. 綜合財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

26 重大關聯方交易(續)

(d) 與關聯方的結餘

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易應收款項(附註17)		
— 城發集團	65,366	45,986
— 城發集團聯營公司	3,341	3,391
	68,707	49,377
合同資產(附註16(a))		
— 城發集團	149,950	158,312
— 城發集團聯營公司	3,153	4,558
	153,103	162,870
其他應收款項(附註17)		
— 城發集團	8,771	6,006
— 城發集團聯營公司	44	145
	8,815	6,151
租金按金		
— 城發集團	1,814	842

附註：應收城發集團及其聯營公司的其他應收款項為維護費用墊款及按金。該等款項為貿易性質、免息及須應要求償還。

XIII. 綜合財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

26 重大關聯方交易(續)

(d) 與關聯方的結餘(續)

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易應付款項(附註19)		
— 城發集團	18,261	20,737
— 城發集團聯營公司	3,053	4,123
— 萍鄉匯恒	3,929	3,929
— 懷化物業管理	—	55
	25,243	28,844
合同負債(附註16(b))		
— 城發集團	2,118	3,186
租賃負債		
— 城發集團	—	213
其他應付款項(附註19)		
— 城發集團	9,275	3,419
— 城發集團聯營公司	96	502
— 懷化物業管理	132	88
	9,503	4,009

附註：截至2025年12月31日止年度，應付關聯方的非貿易性質款項人民幣491,000元(2024年：人民幣4,863,000元)已透過該等相關關聯方與本集團之間的抵銷協議與應收關聯方的貿易性質款項相抵銷。

應付關聯方的其他應付款項為免息及應按要求償還。

XIII. 綜合財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

27 公司層面財務狀況表

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		16,367	8,853
無形資產		3,852	–
於合營企業的投資		15,892	14,635
於子公司的投資	12	91,906	88,906
遞延稅項資產		8,555	5,530
收購非流動資產的預付款項		–	2,890
		136,572	120,814
流動資產			
存貨		835	1,015
合同資產		75,737	64,524
預付款項、貿易及其他應收款項		245,459	209,408
現金及現金等價物		134,720	170,355
		456,751	445,302
流動負債			
貿易及其他應付款項		233,880	173,112
合同負債		6,837	8,923
租賃負債		–	213
即期稅項		2,296	2,003
		243,013	184,251
流動資產淨值		213,738	261,051
資產總值減流動負債		350,310	381,865
非流動負債			
遞延收入		1,588	1,860
		1,588	1,860
資產淨值		348,722	380,005
資本及儲備			
股本	23(a)	160,000	160,000
儲備		188,722	220,005
權益總額		348,722	380,005

XIII. 綜合財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

28 報告期後非調整事項

於報告期末後，董事會建議末期股息。有關詳情披露於附註23(b)。

29 直接及最終控股方

於2025年12月31日，董事認為本公司的直接母公司是在中國成立的長沙城市發展集團有限公司，而本公司的最終控股方是長沙市人民政府國有資產監督管理委員會。

30 截至2025年12月31日止年度已頒佈但尚未生效的修訂本、新訂準則及詮釋的潛在影響

直至該等財務報表刊發當日，國際會計準則理事會已頒佈於截至2025年12月31日止年度尚未生效且於該等財務報表中未獲採納的若干修訂本。有關發展包括以下可能與本集團有關的內容。

	於下列日期 或之後開始 的會計期間生效
國際財務報告準則第9號(修訂本)，金融工具及國際財務報告準則第7號， 金融工具：披露－涉及依賴自然電力的合同	2026年1月1日
國際財務報告準則第9號(修訂本)，金融工具及國際財務報告準則第7號， 金融工具：披露－修訂金融工具分類與計量	2026年1月1日
國際財務報告會計準則年度改進－第11冊	2026年1月1日
國際財務報告準則第18號，財務報表中的呈列及披露	2027年1月1日
國際財務報告準則第19號，非公共受託責任的子公司：披露	2027年1月1日

本集團已著手評估該等發展預期於首次應用期間有何影響。至今得出結論為採納該等準則修訂本不大可能對綜合財務報表產生重大影響，惟下列除外：

XIII. 綜合財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

30 截至2025年12月31日止年度已頒佈但尚未生效的修訂本、新訂準則及詮釋的潛在影響 (續)

國際財務報告準則第18號，財務報表中的呈列及披露

國際財務報告準則第18號將取代國際會計準則第1號財務報表的呈列，旨在提高有關實體財務報表資料的透明度和可比性。國際財務報告準則第18號於2027年1月1日或之後開始的年度報告期生效，並將追溯應用。

於其他變更中，根據國際財務報告準則第18號，實體須在損益表中將所有收入和支出分為五類，即經營、投資、融資、非持續經營業務及所得稅類別。實體亦須在財務報表的單一附註中提供有關管理層定義的績效指標的具體披露。

本集團並無計劃提前採納國際財務報告準則第18號。國際財務報告準則第18號將影響財務報表的呈列，預計將不會對本集團的財務表現及財務狀況產生重大影響。